

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22034 *Resolución de 1 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tarragona n.º 3 a inscribir una escritura de segregación y compraventa, previa rectificación de su superficie, por concurrir la oposición en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. F. F., en nombre y representación de la mercantil «Depisa Coating Solution, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tarragona número 3, doña Cristina López Descalzo, a inscribir una escritura de segregación y compraventa, previa rectificación de su superficie, por concurrir la oposición del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 9 de diciembre de 2025 ante el notario de Cambrils, don José Rodríguez Calvo, con el número 2.942 de protocolo, don A. y don S. A. V. segregaban y vendían a «Depisa Coating Solution, S.L.» una porción de 4.799 metros cuadrados de la finca registral número 986 del Ayuntamiento de Perafort, que contaba con una cabida inscrita de 36.228,4 metros cuadrados y, según Catastro, de 19.779 metros cuadrados, estando formada por las parcelas con referencia catastral 43105A001000090000IR, 43105A001000820000II, 43105A001000860000IZ, 43105A002000070000IQ, 43105A002000550000IX, 43105A002000560000II y 43105A002000640000IU, con simultánea rectificación de sus linderos, señalándose que se encontraba «atravesada de Norte a Sur, por la carretera (...) y de Este a Oeste, por el ferrocarril», y manifestándose que la descripción contenida en las certificaciones catastrales incorporadas se correspondían con la realidad física de la finca, dado que sobre la misma se había procedido a expropiar superficie por la construcción de una carretera y, posteriormente, paso de la vía ferroviaria del tren de alta velocidad, expropiaciones que no habían tenido acceso al Registro de la Propiedad.

II

Presentada el día 10 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 3, causando el asiento de presentación número 5.354 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, que se oponía a la inscripción solicitada señalando que la representación gráfica propuesta implicaría una invasión de bien calificado como demanial, en una superficie de 1.046,83 metros cuadrados, además de señalar que las parcelas 43105A001000860000IZ, 43105A001000820000II y 43105A001000090000IR se encontraban afectadas por derechos de servidumbre, aportando plano no georreferenciado identificando el dominio público afectado, así como acta de ocupación y pago relativa a la expropiación de tres porciones de 2.688, 1.161 y 5.981 metros

cuadrados de la registral 986 del Ayuntamiento de Perafort. A la vista de la oposición manifestada, la escritura fue objeto de la siguiente primera nota de calificación:

«Hechos:

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha procedido a la calificación de la escritura de fecha 09/12/2025, autorizada por el notario/a de Cambrils, José Rodríguez Calvo, con el número 2.942/2025 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica fue presentada en este Registro por vía telemática a las 17:50:31 del día 10/12/2025 con el asiento 5354 del Diario 2025.

Dicha calificación, que conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se ha extendido a la legalidad de las formas extrínsecas, capacidad de los otorgantes, y validez de los actos dispositivos contenidos en el título calificado, es desfavorable a la práctica de las operaciones registrales interesadas, por los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Que con esta fecha y en base al título presentado el día diez de diciembre del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 5354 del Diario 2025, de segregación y compraventa, se ha presentado dentro del plazo legal establecido, alegaciones documentadas por parte de ADIF, el día 4 de marzo de 2026, oponiéndose a la inscripción de la base gráfica georreferenciada solicitada, por encontrarse afectadas por derechos de servidumbre en las parcelas catastrales 43105A0010008600001Z, 43105A00100082000011 y 43105A0010000900001R, existiendo por tanto un solape sobre las mismas, por lo que se suspende la inscripción de la base gráfica referida. Todo ello en virtud de los artículos 9. b) 199 y 243 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada.

La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (...)

Tarragona. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina López Descalzo, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3 a día siete de abril del dos mil veintiséis».

Advertida una omisión en la anterior, se procedió a la emisión de nueva nota de calificación, según resulta del informe emitido con ocasión del recurso interpuesto, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

“Hechos:

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha procedido a la calificación de la escritura de fecha 09/12/2025, autorizada por el notario de Cambrils, José Rodríguez Calvo, con el número 2.942/2025 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica fue presentada en este Registro por vía telemática a las 17:50:31 del día 10/12/2025 con el asiento 5354 del Diario 2025.

Dicha calificación, que conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se ha extendido a la legalidad de las formas extrínsecas, capacidad de los otorgantes, y validez de los actos dispositivos contenidos en el título calificado, es desfavorable a la práctica de las operaciones registrales interesadas, por los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3, escritura de segregación y compraventa, autorizada por el Notario de Cambrils, D. José Rodríguez Calvo, número de protocolo 2942/2025, causante del asiento de presentación número 5354/2025.

– En la escritura, objeto de la presente calificación, D. A. A. V. y D. S. A. V., como dueños de la finca 986 de Perafort, proceden a actualizar la descripción de la misma en cuanto a superficie y linderos, pasando de una superficie inscrita de 36.228 m2 a una superficie según catastro de 19.779 m2.

– De estos 19.779 m2 segregan 4.799 m2 para su posterior venta a Depisa Coating Solutions SL.

Art. 47 R. H, Art. 199 LH.

– Iniciado el procedimiento del art. 199.1 LH para la adecuación de la superficie y como paso previo a la segregación, realizadas las notificaciones a los colindantes afectados, se ha presentado alegaciones por parte de ADIF, en las que se expresa una invasión de suelo, con calificación de bien demanial, de titularidad de ADIF AV de 1.046,83 m2 de superficie.

– Al mismo tiempo se alega que determinadas parcelas catastrales, que forman parte de esta finca registral, se encuentran afectadas por derechos de servidumbre.

– Se acompaña plano de la línea AVE Madrid-Barcelona y documentación relativa a la expropiación por el proyecto de la línea de Alta Velocidad, afectante a la finca registral 986.

– Dada la especial protección que la Ley otorga al dominio público, incluso al no inscrito, resultan dudas fundadas de invasión del dominio público, por ello acuerdo suspender la inscripción de la georreferenciación.

De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada.

La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina López Descalzo, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3 a día veintisiete de abril del dos mil veintiséis».

III

Don J. F. F., en nombre y representación de la mercantil «Depisa Coating Solution, S.L.», en primer término, interpuso recurso contra la primera nota de calificación, que le fue notificada el día 7 de abril de 2026, mediante escrito fechado el día 23 de abril de 2026, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 3 el siguiente día 27 de abril de 2026. Como consecuencia de la notificación de la segunda calificación, que tuvo lugar el día 27 de abril de 2026, don J. F. F., en nombre y representación de la mercantil «Depisa Coating Solution, S.L.», interpuso nuevo recurso mediante escrito fechado el día 11 de mayo de 2026 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 3 el siguiente día 19 de mayo de 2026, en el que alegaba lo siguiente:

«Que en fecha veintisiete de abril de 2026 he sido notificado de una nueva calificación negativa del titular de este Registro, en relación a la inscripción de la escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Cambrils don José Rodríguez Calvo, en fecha nueve de diciembre de 2025, protocolo 2942, respecto a la finca registral siguiente:

Finca registral n.º 986, inscrita al tomo 636, libro 22 de Perafort, folio 139, de este Registro, CRU: 43018000368711.

Se expresa que es una nueva calificación ya que respecto al mismo documento se emitió otra calificación negativa notificada el siete de abril de 2026 que ha sido objeto de recurso ante esa Dirección General, pendiente de resolución.

En la anterior calificación la Registradora de la Propiedad de Tarragona n.º 3 calificó negativamente el documento notarial, al no inscribir la base gráfica referenciada ni en la finca matriz ni en la segregada por haberse formulado alegaciones por parte de ADIF, oponiéndose a la inscripción de la base gráfica por encontrarse afectadas por derechos de servidumbre en las parcelas catastrales 43105A0010008600001Z, 43105A001000820000II y 43105A0010000900001R, existiendo un solape entre las mismas. Todo ello en virtud de los artículos 9b, 199 y 243 de la Ley Hipotecaria.

En esta nueva calificación se dice que se han presentado alegaciones por parte de ADIF en las que se expresa una invasión de suelo, con calificación de bien demanial, titularidad de ADIF AV de 1.46,83 metros cuadrados de superficie. Al mismo tiempo se alega que determinadas parcelas catastrales, que forman parte de esta finca registral, se encuentran afectadas por derechos de servidumbre. Y se señala que se ha acompañado un plano la línea AV Madrid-Barcelona y documentación relativa a la expropiación por el proyecto de línea de Alta Velocidad afectante a la finca registral 986. Se concluye que existen dudas fundadas de invasión del dominio público.

Por ello, frente a la referida calificación negativa, el compareciente, en nombre de la sociedad mercantil Depisa Coating Solutions, S.L., en su condición de compradora, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes, y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de administrador representante de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a) de la Ley Hipotecaria.

III. Plazo. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Falta de motivación de la calificación impugnada. El registrador ha limitado su calificación únicamente sobre la base de la oposición que ha formulado un colindante, pero sin que haya motivado adecuadamente su nota de calificación, habiéndose limitado a decir que existen dudas fundadas de invasión del dominio público, pero sin fundamentar las causas o los motivos que determinan esa duda fundada, a lo que se añade que se ha alegado la existencia de oposición por la existencia de servidumbres. Todo ello causa indefensión en esta parte recurrente al no poder conocer los concretos motivos que han determinado su calificación negativa ni las parcelas catastrales afectadas. Como ha señalado ese Centro Directivo siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2025, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Como señala la Resolución de esa DG de 25 de marzo de 2025 en caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y

conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

V. Inadmisibilidad de la oposición planteada. Como resulta de la escritura calificada la finca matriz, finca 986, tenía en la inscripción registral una descripción que no se corresponde con la realidad actual dado que sobre la misma se ha procedido a expropiar superficie por la construcción de la carretera de (...) y posteriormente paso de la vía ferroviaria del tren de alta velocidad, expropiaciones que no han tenido acceso al Registro de la Propiedad, por lo que se ha precedido con carácter previo a la segregación y venta, a la perfecta delimitación actual de la finca con los datos catastrales, para lo cual se aportan las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. De dichas certificaciones catastrales resultan claramente delimitadas las fincas con sus superficies así como las fincas colindantes y sus correspondientes superficies, entre las que se encuentran las fincas de ADIF, también claramente delimitadas, por lo en principio no pueden plantearse dudas sobre la identidad de las fincas y sus correspondencias con los datos catastrales.

Por otra parte aunque es obligación del registrador la protección del dominio público, la Administración no puede ampararse en una protección cuando ella incumple los deberes legales ya que según resulta de la oposición planteada por ADIF existe un dominio público adquirido por expropiación, inscripción que es obligatoria conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, por lo que parece evidente que si considera que en alguna parcela catastral existe una expropiación no tenida en cuenta, antes de manifestar su oposición debería haberla inscrito dicha expropiación con carácter previo, siendo de destacar que de la calificación remitida no resulta qué parcela o parcelas estarían afectadas por dicha expropiación, lo que impide plantear una georreferenciación alternativa. Es de tener en cuenta que esta expropiación conlleva una segregación, lo que hubiera exigido una nueva georreferenciación. A ello se añade que según las RDGRN de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la Administración ha de tener su información georreferenciada, metadatada, actualizada y publicada, lo que no consta, por lo que en la oposición planteada deberían aportarse estos datos, para que los promotores del expediente pudieran conocer con precisión la parcela o parcelas afectadas.

Finalmente, como resulta de la nota de calificación la oposición se fundamenta en la existencia de derechos de servidumbre. Los derechos de servidumbre no pueden en ningún caso afectar a la inscripción de una base gráfica al tratarse de derechos reales que recaen sobre fincas. Como señala la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de abril de 2013 [sic], es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). En ninguno de estos supuestos se recoge que la existencia de dudas en la identidad de las fincas pueda referirse a la existencia de servidumbres, lo que es evidente pues las servidumbres como carga real deberán constituirse con el correspondiente título e inscribirse, en su caso, en el Registro de la Propiedad. Es de tener en cuenta en el presente caso y especialmente por la posición de tercero del recurrente, que en la finca objeto de segregación no consta la existencia de servidumbres a favor de ADIF a lo que hay que añadir la enorme dificultad que supone la

determinación exacta de la parte de territorio afectada por una servidumbre como ya lo reconocieron las RDGRYN de 15 de febrero de 2019 y 4 de diciembre de 2023, que consideraron que aunque pudiera ser conveniente georreferenciar las servidumbres para que quede indudablemente determinada su delimitación y ubicación, ello solo es necesario en los supuestos recogidos en el artículo 9 b de la Ley Hipotecaria, que evidentemente no se refieren a servidumbres.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Tarragona n.º 3, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, habiendo por presente este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la escritura de segregación y venta de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la compraventa instrumentada a través de la escritura pública, previa inscripción de la base gráfica georreferenciada, cuya copia autorizada se ha adjuntado a este recurso junto con la nota de calificación, en los términos interesados en el mismo.»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Tarragona número 3, don Juan Enrique Ballester Colomer, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 30, 36, 39, 61, 64 y 83 y la disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los artículos 12, 13, 14 y 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario; 47 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 15 de marzo, 12 de abril, 7 de julio, 2 y 7 de septiembre y 24 de octubre de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 22 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril, 22 de octubre y 10 de noviembre de 2022, 16 de junio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 26 de abril de 2024 y 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025.

1. Es objeto de este expediente resolver sobre si es ajustada a Derecho la calificación de la registradora de la Propiedad que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa de una finca, previa rectificación de su descripción, disminuyendo su cabida y linderos, por haber concurrido la oposición del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que alega la invasión con la representación gráfica propuesta de una porción de la finca con carácter demanial y de una zona de servidumbre, por haber sido expropiado previamente de la finca objeto del procedimiento sin que la citada expropiación haya tenido acceso al Registro. Acompañan a las alegaciones formuladas plano no georreferenciado que identifica el demanio afectado, así como las actas de ocupación y pago de las porciones de finca expropiadas.

La entidad recurrente sostiene que la calificación no está suficientemente motivada, pues se ha limitada a manifestar la existencia de dudas fundadas de invasión del dominio público, pero sin fundamentar las causas o motivos que determinan tales dudas; que se ha producido a la adecuación de la descripción de la finca a la realidad física, como consecuencia de las expropiaciones referidas en los «Hechos» de esta

Resolución, resultando de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título la georreferenciación atribuida a la finca y, por exclusión, las de las fincas pertenecientes al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, según resulta también de Catastro; que no se ha practicado la inscripción de la expropiación, por lo que la Administración no puede ampararse en una protección del demanio que no se ha ocupado de inscribir en el Registro de la Propiedad, y, finalmente, que la existencia de una zona de servidumbre no es obstáculo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

2. Con carácter previo, debe señalarse que la rectificación descriptiva y disminución de superficie se manifiesta en la propia escritura que se debe a varias expropiaciones que no han tenido acceso al Registro. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 ó 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

Respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 (que se reitera en las de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018) en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

3. El título calificado determina de modo georreferenciado la parte resto tras mencionar la existencia de expropiaciones no inscritas, y sin que para ello sea legalmente preciso georreferenciar también la parte que se dice expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación.

Ahora bien, esa superficie correspondiente a la parte que se menciona haber sido expropiada mediante segregación no inscrita no puede hacerse desaparecer del folio real, sino que ha de quedar registralmente vigente para cuando se presente a inscripción dicha segregación.

Este Centro Directivo, en Resoluciones de 16 de junio de 2023 y 30 de octubre de 2024, manifestó que la determinación del resto tras esa segregación no inscrita, no debe quedar alojada en el mismo folio real y bajo el mismo código registral único que la parte pendiente de segregar (como anómalamente preveía el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que ha de entenderse tácitamente derogado en este punto por el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria) sino que por claridad de los asientos registrales, y por la congruencia de la base de datos registral y para que el código registral único cumpla eficazmente la misión que le asigna dicho artículo 9 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregar en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscrito el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Dicho, en otros términos: la solución legalmente exigible hoy consiste en, aunque pudiera parecer paradójico, pero con toda lógica y congruencia, dar registralmente a este «resto no expropiado» el tratamiento que tradicionalmente se le ha dado reglamentariamente a la segregación. Y dar a la parte objeto de segregación no inscrita el tratamiento que tradicionalmente se ha dado reglamentariamente a la determinación del resto. No en balde, como se ha transcrito más arriba, «la segregación es sustancial y esencialmente idéntica a la división, pues ambas son supuestos de fraccionamiento de un objeto jurídico inmobiliario único en dos o más objetos jurídicos nuevos y menores, y comparten los mismos requisitos civiles, administrativos y urbanísticos».

Todo ello, como se ha dicho, para conseguir que ambas partes de finca, que ya son en realidad fincas distintas y objeto de tráfico jurídico separado, tengan cada una su propio folio real y su propio código registral único, y que sea la parte objeto de «segregación no inscrita pero pendiente de inscribir» la que conserve el código registral único inicial para facilitar su localización cuando eventualmente se presente a inscribir formalmente tal segregación pendiente. Debe recordarse que la titularidad registral vigente seguirá siendo la misma, inalterada, mientras no se inscriban formalmente esas supuestas transmisiones expropiatorias.

4. La registradora, ante la disminución de cabida y rectificación descriptiva manifestadas en el título, acuerda iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

5. Debe recordarse que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

6. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley

Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

7. En el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se han recibido alegaciones por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, quien señala que con la inscripción pretendida se invade una zona de dominio público y asimismo una zona de servidumbre.

Efectivamente, se señala en el escrito de oposición que la representación gráfica catastral propuesta implica una invasión de bien demanial que se concreta en una superficie de 1.046,83 metros cuadrados, que a su vez se desglosa en tres solapes de 356,86, 511,42 y 178,55 metros cuadrados, respectivamente, que resultarían de la superposición de la geometría de las parcelas 43105A002000070000IQ, 43105A002000640000IU, 43105A001000820000II y 43105A001000860000IZ sobre el plano que acompaña a las alegaciones, el cual no se halla georreferenciado.

8. Procede, por tanto, determinar si las alegaciones formuladas por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias reúnen la suficiente entidad como para fundamentar una calificación negativa a la práctica de la inscripción solicitada y si la inscripción se encuentra suficientemente motivada.

Ciertamente, la Administración, de modo gráfico, precisa los límites sobre los que se extiende el dominio público y acredita su título de propiedad, a través de las correspondientes actas de ocupación y pago. Y ello, sin perjuicio de que, conforme al criterio de este Centro Directivo expresado en su Resolución de 10 de noviembre de 2022, la registradora podría haber requerido al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para que concretara, de modo georreferenciado, cuál es la efectiva invasión del dominio público que denuncia en su escrito de oposición, toda vez que «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda. Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

No obstante lo anterior, cabe concluir que la calificación de la registradora se halla suficientemente motivada, en cuanto se refiere a la invasión del dominio público debidamente identificado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en el plano que acompaña a su escrito, sin que, en consecuencia, pueda calificarse de temeraria, pues se apoya en la notificación a colindantes en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y valoración de la oposición manifestada en el curso del mismo (cfr. Resolución de 26 de abril de 2024). Máxime, cuando la zona de dominio público viene configurada legalmente, con carácter general, formando la misma los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (artículo 13 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario).

9. Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado, pudiendo rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público (cfr. Resolución de 26 de abril de 2022). Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos».

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros».

Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda». En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

10. Distinta consideración merece la zona de servidumbre que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias señala en su escrito.

La Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, en su artículo 12 establece en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste, conforme al artículo 14, en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación; y el artículo 15, a su vez, prevé que a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, que se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la citada ley, con las excepciones determinadas en el propio precepto.

Por tanto, a tales zonas de protección y límite de edificación debe referirse el escrito del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Ahora bien, ello no obsta para compartir el criterio del recurrente en cuanto a la existencia de dichas limitaciones a la propiedad y su alcance en cuanto a su valor como fundamento de una calificación negativa a la inscripción solicitada, por cuanto suponen limitaciones a la propiedad privada que, por exclusión, no pueden recaer o gravar sino fincas de propiedad particular. Aplicando la doctrina emanada, entre otras, de la Resolución de 22 de mayo de 2019, debe concluirse que no es defecto para la inscripción de la representación gráfica del predio sirviente (o gravado con alguna limitación a la propiedad de origen legal) que no conste representada tal servidumbre, pues ésta es un gravamen de la finca, de manera que la superficie correspondiente al terreno de la servidumbre estará comprendida en la representación gráfica de dicho predio sirviente. Sin que altere tal solución el hecho de tener un origen legal dicha servidumbre o limitación a la propiedad, como resulta de la Resolución de 22 de octubre de 2022.

11. En consecuencia, debe confirmarse la calificación de la registradora que suspende la inscripción solicitada por haber concurrido la oposición estimada del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, gestor del dominio público, debiendo estimarse el recurso en cuanto se refiere al valor de las limitaciones a la propiedad derivadas de la Ley del sector ferroviario en cuanto a su alcance impeditivo en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada de una finca afectada por dichas limitaciones y, sin perjuicio de que, lo procedente habría sido requerir a la Administración para que aportara las coordenadas georreferenciadas del dominio público invadido y dar traslado de las mismas al promotor del procedimiento para que, de conformidad con las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, éste pudiera haber «recortado» la representación gráfica atribuida a su finca y, así, una vez salvaguardado el dominio público, actuar conforme a lo indicado en cuanto al tratamiento que debe darse a la porción expropiada y al resto de finca no expropiada que, a su vez, es objeto de segregación y posterior venta en el título calificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a que la existencia de una zona de servidumbre o limitación a la propiedad sea obstáculo para la inscripción de la base gráfica georreferenciada, y confirmar la nota de calificación en lo restante, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.