

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22049 *Resolución de 7 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villarreal n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción parcial subjetiva de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso.*

En el recurso interpuesto por doña S. y don L. S. G. y don A. L. S. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villarreal número 2, doña Paula Ruiz Jara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y extinción parcial subjetiva de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2025 por el notario de Burriana, don Francisco José Mondaray Pérez, con el número 886 de protocolo, doña S. y don L. S. G. y don A. L. S. F., dueños de la finca registral número 12.502 de Villarreal, rectificaban su superficie y segregaban una parcela de 11.545,35 metros cuadrados, quedando un resto de 12.760,65 metros cuadrados, con adjudicación de la parcela segregada a favor de don A. L. S. F. en extinción parcial de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso, protocolizándose en el mismo título la correspondiente licencia de parcelación y un informe de validación gráfica catastral positivo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villarreal número 2, fue objeto la siguiente de nota de calificación:

«Documento presentado: Escritura de segregación y extinción parcial subjetiva de condominio y constitución de servidumbre recíproca de paso, de fecha 14 de octubre de 205 [sic].

Funcionario autorizante: don Francisco José Mondaray Pérez.

Numero protocolo: 886/2025.

Asiento de presentación: 3545 del diario 2025.

Finca (datos registrales): Finca registral 12502 de Vila-real.

Interesados: doña S. S. G., don L. S. G. y don A. L. S. F.

Previo examen y calificación del presente documento, una vez transcurrido con fecha once de marzo de dos mil veintiséis el plazo de veinte días que marca la Ley desde la recepción de la última de las notificaciones realizadas –Art. 199.2 LH–, se suspende la inscripción del mismo, conforme a los siguientes:

Hechos:

En el precedente documento calificado, doña S. S. G., don L. S. G. y don A. L. S. F., dueños de la finca registral 12502 de Vila-real, rectifican su superficie y segregan una parcela de 11.545,35 metros cuadrados, quedando un resto de 12.760,65 metros cuadrados, protocolizándose en el mismo la correspondiente licencia de parcelación concedida por el Ayuntamiento de Vila-real, en sesión de la Junta de Gobierno Local de

fecha siete de agosto de dos mil veinticinco, y un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, con CSV: (...), para la inscripción de la representación gráfica de las parcelas resultantes, habiéndose iniciado con fecha cinco de diciembre de dos mil veinticinco el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para poder proceder a la inscripción de dichas representaciones gráficas, notificándose a todos los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes, y solicitado a la "Dirección General de Infraestructuras y Proyectos Urbanos" certificación que acredite si la finca cuya inscripción se pretende, invade total o parcialmente el dominio público, al lindar por el sur con la carretera (...).

Recibido con fecha veinticinco de febrero de dos mil veintiséis, informe del "Servei Territorial d'Infraestructures Públiques de Castelló", donde se indica que la parcela en cuestión ocupa dominio público, por lo que para inscribirse en el Registro de la Propiedad deberá retranquear la línea de linde con la carretera fuera de la zona de explanación marcada con las correspondientes coordenadas UTM.

Se acompaña el informe técnico remitido por el "Servei Territorial d'Infraestructures de Públiques de Castelló" donde constan las citadas coordenadas UTM.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de 15 de enero de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Contra la presente calificación cabe (...).

En Vila-real, documento firmado electrónicamente. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Ruiz Jara registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vila-real 2 a día doce de marzo del dos mil veintiséis».

Dicha nota de calificación llevaba anejo el informe técnico que citaba, cuyo contenido esencial se reproduce a continuación:

«Asunto: informe de posible invasión del dominio público de la finca situada en la parcela 154 polígono 48.

En referencia al escrito con fecha de registro de entrada departamental en este Servicio Territorial de Infraestructuras Públicas de Castelló el día 09/02/2026 en el que la Secretaría General Administrativa solicita informe de posible invasión del dominio público de la finca situada en la parcela 154 polígono 43 que afecta a la carretera (...), en Vila-Real, se emite el siguiente Informe.

Esta parcela linda con la carretera de titularidad autonómica (...), perteneciente a la Red Local y cuya titularidad corresponde a la Generalitat Valenciana. Consultado el visor del catastro y el visor cartográfico de la Generalitat (visor.gva.es), se observa que la citada parcela sí invade el dominio público de la citada carretera. La zona expropiada para la construcción de la misma es como mínimo la línea exterior de la explanación (arista exterior de la cuneta existente).

La línea del dominio público viene marcada por la alineación de la arista exterior de la cuneta existente que se encuentra a una distancia de 3 metros medidos desde el eje de la carretera. Dicha alineación se ha plasmado en el siguiente croquis con las coordenadas UTM que delimitan el dominio público de la parcela privada (...).

Plano con delimitación de la línea que define el dominio público del privado en la parcela 154 polígono 48 en el término municipal de Vila-real.

Para poder inscribir la finca se deberá seguir la alineación marcada con las coordenadas UTM que a continuación relacionamos en la siguiente tabla: (...).

La finca en cuestión está ubicada en terrenos no urbanos y se encuentra parte de ella dentro de la zona de protección viaria (25 metros) y, por tanto, sometidas a las limitaciones que marca la ley 6/91 de carreteras de la Comunidad Valenciana en su título VIII.

La parcela en cuestión ocupa dominio público, por lo que para inscribirse en el Registro de la Propiedad deberá retranquear la línea de linde con la carretera fuera de la zona de explanación marcada con las correspondientes coordenadas UTM.

El ingeniero técnico de Obras Públicas».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. y don L. S. G. y don A. L. S. F. interpusieron recurso el día 8 de abril de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primero. (...).

Cuarta. Inexactitud técnica del informe de Conselleria: análisis cartográfico de los cuatro tramos del lindero sur.

Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta que el informe del Servei Territorial d'Infraestructures Públiques de Castelló presenta graves inconsistencias técnicas que lo privan de la solidez necesaria para fundar la suspensión de la inscripción, tal y como se acredita mediante el análisis cartográfico del lindero sur de la finca, contrastando el levantamiento topográfico de precisión incorporado a la escritura con la alineación de dominio público trazada en el citado informe.

Dicho análisis, realizado sobre los cuatro tramos en que puede dividirse el lindero sur de la finca con la (...), arroja los siguientes resultados:

Tramo 1 ($\approx$ 25 m lineales):

En el primer tramo existe un murete de obra de 50 cm de ancho. La alineación de dominio público trazada por Conselleria discurre por el interior de dicho murete, situándolo a 6 m del eje de la carretera. La representación gráfica aportada considera el borde exterior del murete como línea de linde, criterio que resulta coherente con la materialización física del dominio público ejecutada por la propia Conselleria. En el siguiente pantallazo, el murete se muestra en marrón, el linde según levantamiento en rojo y la alineación de Conselleria en azul discontinuo:

[se inserta imagen]

Tramo 1—Murete de 50 cm. En marrón: murete; en rojo: linde según levantamiento topográfico; en azul discontinuo: límite de dominio público según Conselleria.

Tramo 2 ($\approx$ 32 m lineales):

En el segundo tramo existe un murete de 15 cm de ancho. Conselleria traza el límite del dominio público por el interior del murete superando además, en varios puntos, los 6 m desde el eje que el propio informe invoca como criterio: 6,15 m al inicio del tramo y 6,48 m al final. Esta variabilidad de hasta 48 cm respecto al eje contradice de forma directa el parámetro de 6 m invocado por el informe y evidencia que la alineación trazada no sigue un criterio geométrico uniforme:

[se inserta imagen]

Tramo 2—Murete de 15 cm. La alineación de Conselleria supera los 6 m del eje de la carretera que su propio informe invoca (6, 15 m al inicio; 6,48 m al final).

Tramo 3 ($\approx$ 26 m lineales):

En el tercer tramo, que cuenta igualmente con murete de obra de 15 cm, la alineación de Conselleria respeta inicialmente la parte exterior del murete (6,26 m del eje), pero en un punto intermedio presenta un quiebre artificial que penetra en el interior

del murete –quiebre que no tiene correlato alguno en el trazado físico de dicho murete– para posteriormente situarse de nuevo a 6 m del eje al final del tramo. Este quiebre artificial, sin correspondencia con ningún elemento físico del terreno, evidencia la falta de rigor del trazado:

[se inserta imagen]

Tramo 3–La alineación de Conselleria presenta un quiebre artificial sin correspondencia física, penetrando en el interior del murete en un punto intermedio.

Tramo 4 ($\approx$ 35 m lineales):

En el cuarto y último tramo, el linde de la finca según el levantamiento topográfico de precisión se encuentra íntegramente por dentro del límite de dominio público señalado por Conselleria, es decir, en este tramo no existe invasión alguna. Pese a ello, la alineación de Conselleria varía entre 6 m al inicio y 6,22 m al final, confirmando una vez más la falta de uniformidad del criterio aplicado:

[se inserta imagen]

Tramo 4–El linde según levantamiento no invade en ningún punto el dominio público. La alineación de Conselleria varía entre 6,00 y 6,22 m del eje.

En síntesis: a lo largo de los cuatro tramos, la distancia al eje que Conselleria aplica varía entre 6,00 y 6,48 m; el murete físico ejecutado por la propia Administración no es respetado como límite en todos los tramos; y en el Tramo 4 no existe invasión alguna. Esta inconsistencia interna priva al informe sectorial de la solidez técnica necesaria para fundamentar la suspensión de la inscripción.

Quinta. El murete ejecutado por la propia Administración como delimitación física del dominio público.

La Conselleria competente, con ocasión de la reciente ampliación de la carretera (...), ejecutó un murete de obra que discurre de forma continua a lo largo del lindero sur de la finca. Dicho murete, obra de la propia Administración autonómica, constituye un signo inequívoco de la delimitación fáctica entre el dominio público viario y la propiedad privada colindante. La representación gráfica aportada en la escritura respeta en su integridad la línea exterior de ese murete.

No resulta lógico ni jurídicamente coherente que la misma Administración que construyó el murete sostenga ahora que el dominio público se extiende más allá de la línea exterior de esa obra propia. A mayor abundamiento, el murete debe considerarse íntegramente enclavado en propiedad privada, pues su función propia es la de salvaguardar y proteger el predio colindante -no la infraestructura viaria-, lo que refuerza su naturaleza de elemento de deslinde al servicio del dominio privado y no del público.

Fundamentos de Derecho

I. Permite el presente recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en los comparecientes, en su condición de titulares registrales de la finca registral 12.502 y directamente interesados en la inscripción solicitada, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. Plazo y forma. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación (12 de marzo de 2026), y reúne los requisitos exigidos por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...).

En su virtud,

Solicito al Registro de la Propiedad de Vila-real núm. 2, para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicitamos que, habiendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa (suspensión) del Registrador de la Propiedad de Vila-real núm. 2, en relación con la escritura núm. 886/2025 del Notario de Burriana Don Francisco-José Mondaray Pérez, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y que por dicho Organismo se dicte resolución:

Primero. Estimando el recurso y revocando la nota de calificación recurrida, ordenando la práctica de la inscripción de la escritura de Segregación y Extinción Parcial Subjetiva de Condominio y Constitución de Servidumbre Recíproca de Paso autorizada por el Notario Don Francisco-José Mondaray Pérez el 14 de octubre de 2025 (núm. 886/2025), con inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes conforme al informe de validación gráfica positivo del Catastro».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de abril de 2026, la registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo en los siguientes términos:

«(...) La calificación negativa, se basó en el informe realizado por el Servicio Territorial de Infraestructuras Públicas de Castellón (Expediente PCAR/2026/12/117), el cual fue recibido por este Registro el día 25 de febrero de 2026, en el que se indicaba que la parcela en cuestión ocupa dominio público, por lo que para inscribirse en el Registro de la propiedad, deberá retranquear la línea del linde con la carretera fuera de la zona de explanación marcada con las correspondientes coordenadas UTM.

Se presenta ahora el Recurso por los interesados en la inscripción suspendida (Doña S. y Don L. S. G. y Don A. L. S. F.) alegando "inexactitud técnica del informe de Conselleria", que tiene como base inconsistencias técnicas de dicho informe.

Para acreditar sus alegaciones, acompañan los recurrentes un nuevo análisis de la situación de las parcelas y unos nuevos planos que revelan unas circunstancias que no pudieron tenerse en cuenta a la hora de hacer la calificación negativa. Además la validez del documento aludido no puede estimarse por la Registradora, ya que presenta un análisis cartográfico, elaborado por la parte recurrente, que no puede desvirtuar el informe realizado por la administración pública competente (...).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199, 205, 324, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 y 15 de enero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022.

1. Sobre la admisibilidad del presente recurso, ha de señalarse que el mismo ha sido interpuesto por personas legalmente legitimadas para ello, en concreto por doña S. y don L. S. G. y don A. L. S. F., quienes acreditan ostentar la condición de titulares registrales de la finca registral 12.502 de Villarreal y son directamente interesados en la inscripción solicitada, conforme a lo establecido en el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria. Asimismo, el recurso se ha presentado dentro del plazo legalmente establecido de un mes, de acuerdo con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, puesto que la nota de calificación fue notificada el día 12 de marzo de 2026 y el escrito de recurso

tuvo entrada en el Registro correspondiente con fecha 8 de abril de 2026. A partir de esta fecha se computa el plazo de tres meses establecido por la ley para dictar y notificar la Resolución correspondiente.

2. Sobre las cuestiones jurídicas que se plantean y han de ser objeto de resolución en el presente recurso, la controversia se centra en determinar si es ajustada a Derecho la suspensión de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de unas fincas resultantes de una segregación.

La calificación registral negativa se sustenta en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, durante el cual la registradora solicitó informe a la administración titular de la vía colindante (Dirección General de Infraestructuras y Proyectos Urbanos/Servei Territorial d'Infraestructures Públiques de Castelló) al lindar por el sur con la carretera CV-222.

La Administración competente contestó mediante informe técnico indicando expresamente que la parcela en cuestión invade y ocupa parcialmente el dominio público, aportando las coordenadas UTM que marcan la línea de delimitación de la carretera que deberán respetarse.

Por el contrario, los recurrentes alegan la inexactitud técnica del informe de la Conselleria, esgrimiendo que adolece de inconsistencias técnicas, basándose en un informe topográfico privado, argumentando que la línea descrita por la administración es arbitraria e incluso discurre por el interior de un murete ejecutado por dicha administración.

3. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria es claro e imperativo en su párrafo cuarto al disponer que: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Como ha manifestado de forma reiterada la doctrina de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (como recuerda la propia registradora en su informe citando una Resolución análoga de este Centro Directivo), el registrador debe velar de manera rigurosa por la protección del dominio público.

Así por ejemplo, la Resolución de 15 de marzo de 2016 ya señaló que «esta obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución».

Así, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, «la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción». Por lo que, «avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen

manifestaciones concretas del mismo principio general [como los artículos 199, 203 y el 205]».

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, de 24 de junio, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

Por su parte, en la Resolución de 10 de noviembre de 2022 se dijo 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, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

De todo ello cabe concluir que cuando en la tramitación de los procedimientos de inscripción de una representación gráfica georreferenciada, la administración pública competente sobre el dominio público afectado, en este caso el Servei Territorial d'Infraestructures Públiques de Castelló, afirma de manera rotunda, categórica y documentada mediante coordenadas UTM que existe una ocupación del dominio público por parte de la finca particular que pretende inscribirse, la inscripción no puede prosperar.

El procedimiento registral, así como el recurso interpuesto ante este Centro Directivo, no es el cauce adecuado, ni tiene la naturaleza de un procedimiento contradictorio con fase de prueba, para discutir, resolver o dirimir controversias fácticas o discrepancias técnicas entre informes periciales privados aportados por los interesados y los informes oficiales y técnicos emitidos por la administración pública competente.

Si los recurrentes consideran que el informe emitido por la Conselleria es erróneo, presenta quiebras artificiales, o contradice la realidad material (como un murete perimetral preexistente), deben hacer valer dichas pretensiones y oponerse a tal delimitación por la vía administrativa procedente ante la propia administración emisora o, en su caso, acudir a los tribunales de la jurisdicción contencioso-administrativa, que valorarán debidamente los medios de prueba apropiados para ello. En cambio, no es posible que, desde el ámbito registral, se declare la nulidad, improcedencia o inexactitud técnica del informe técnico desfavorable de la administración.

En todo caso, se recuerda a los interesados, y ahora recurrentes, que, si a su derecho conviene, pueden solicitar la inscripción parcial de la georreferenciación pretendida por ellos, «recortada» en la forma y medida estrictamente necesaria para salvar la oposición formulada por la Administración titular del dominio público supuestamente invadido, la cual oposición además se concreta en una franja de anchura variable, de pocos centímetros lineales de ancho. Asimismo pueden, si lo estiman conveniente, discutir o litigar con la Administración acerca de esa pequeña zona

geográficamente controvertida con vistas a obtener eventualmente en su día la inscripción gráfica completa ahora suspendida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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