

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14779 *Resolución de 26 de mayo de 2023, 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 Huesca n.º 2, por la que se califica negativamente un acta de manifestaciones y pretendida subsanación de los defectos señalados en anteriores notas negativas relativas a una agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don F. J. S. C., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Fimbas, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huesca número 2, doña María Belén Madrazo Meléndez, por la que se califica negativamente un acta de manifestaciones y pretendida subsanación de los defectos señalados en anteriores notas negativas relativas a una agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 24 de mayo de 2021 por el notario de San Andrés del Rabanedo, don Marceliano Cuesta Martínez, la sociedad «Fimbas, S.A.» llevó a cabo la agrupación de 76 fincas que totalizaban una superficie de 1.609,0353 hectáreas y, de la resultante, segregaba una finca de 14 hectáreas y 39 áreas. Dicha escritura fue objeto de nota de calificación registral negativa en el Registro de la Propiedad de Huesca número 2 de fecha 15 de junio de 2021.

La citada escritura fue aclarada y complementada por otra otorgada el día 25 de agosto de 2021 ante el notario de San Andrés del Rabanedo, don Agustín Cabrera Blanco, con el número 1.402 de protocolo, la cual fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 26 de abril de 2022, en la cual se acordó «suspender la inscripción de la agrupación solicitada y en consecuencia la posterior segregación mientras no quede determinada con claridad cuáles son las representaciones gráficas catastrales que deban ser incorporadas y que sobre ellas no exista oposición alguna».

Y tras ello, mediante acta de manifestaciones y subsanación otorgada el día 29 de diciembre de 2022 ante el Notario de San Andrés del Rabanedo, don Marceliano Cuesta Martínez, la compañía «Fimbas, S.A.» manifestaba «que en relación con las fincas registrales agrupadas en la primera de las escrituras citadas, acepta expresamente que las referidas fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbre de Dominio Público Hidráulico de los cauces de los Barrancos (...), Innominados y, asimismo también alguna de ellas ocupa el cauce geomorfológico del río (...); prestando su consentimiento a que así se haga constar en la inscripción registral de las mismas. En lo demás, se mantiene íntegramente el contenido de las escrituras de referencia».

II

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

«Hechos:

Primero: Se presenta acta de manifestaciones y subsanación otorgada en San Andrés del Rabanedo, el 29 de diciembre de 2022, ante el Notario don Marceliano

Cuesta Martínez, que produjo el asiento 889 del Tomo 31.º de operaciones de este Registro, en la que el Administrador Único de la Compañía Mercantil Fimbas, S. A., manifiesta:

Que por escritura otorgada en San Andrés del Rabanedo, el 24 de mayo de 2021, ante el Notario don Marceliano Cuesta Martínez se formalizó por la Compañía Mercantil Fimbas, S. A. la agrupación de setenta y ocho fincas en término de (...), Ayuntamiento de Casbas de Huesca, y se segregó una porción de la resultante de la misma, para formar finca independiente, de la cual se expidió nota de calificación negativa con fecha 15 de junio de 2021.

Que dicha escritura fue aclarada y complementada por otra otorgada en San Andrés del Rabanedo, el 25 de agosto de 2021, ante el Notario don Agustín Cabrera Blanco, número 1.402 de su protocolo, de la cual se expidió nota de calificación negativa con fecha 26 de abril de 2022.

Que la calificación de la escritura acordó: “suspender la inscripción de la agrupación solicitada y en consecuencia la posterior segregación mientras no quede determinada con claridad cuáles son las representaciones gráficas catastrales que deban ser incorporadas y que sobre ellas no exista oposición alguna”.

Estando próximo el vencimiento del asiento, se solicitó anotación preventiva por defecto subsanable que se practicó con fecha 11 de julio de 2022.

Que mediante el acta presentada la Compañía Fimbas, S. A., manifiesta la subsanación en el siguiente sentido: “Que en relación con las fincas registrales agrupadas en la primera de las escrituras citadas, acepta expresamente que las referidas fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbre de Dominio Público Hidráulico de los cauces de los Barrancos (...), Innominados y, asimismo también alguna de ellas ocupa el cauce geomorfológico del río (...); prestando su consentimiento a que así se haga constar en la inscripción registral de las mismas. En lo demás, se mantiene íntegramente el contenido de las escrituras de referencia.”

Segundo: Sobre las fincas objeto de agrupación de tales documentos se ha practicado anotaciones preventivas de embargo con fecha siete de febrero corriente en base al procedimiento 20/2018 seguido en el Juzgado de lo Penal Número Uno de Huesca.

Fundamentos de Derecho

Artículos 9, 18, 199, y 200 Ley Hipotecaria y su Reglamento, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 6 de febrero de 2009, 5 de febrero de 2011, 19 de septiembre de 2016, 14 de enero de 2019 y 4 de julio de 2019.

Pese a que las escrituras subsanadas y complementadas no se acompañan. se han obtenido los datos citados del Archivo del Registro.

La inscripción de la agrupación y segregación contenida en dichos documentos adolece de los mismos defectos ya expuestos en las notas de calificación extendidas por este Registro. La manifestación incluida en el acta relativa a la aceptación de que las fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbres de dominio público y el consentimiento para así hacerlo constar de ese modo en la inscripción no permite variar las calificaciones anteriores.

Según Resolución de 14 de enero de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “4... Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones e 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... 5. Tal y cómo ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con el dominio público...”

Por todo lo expuesto, acuerdo

Suspender la práctica de la inscripción solicitada, en tanto no se acrediten y aclaren los datos expresados en las notas de calificación de referencia, defectos que considero subsanables.

Contra la presente calificación (...)

Huesca, 9 de febrero de 2023. La registradora (firma ilegible) Fd.º Belén Madrazo Meléndez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. S. C., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Fimbas, S.A.», interpuso recurso el día 13 de marzo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, contra dicha decisión que considera no ajustada a derecho, dentro del plazo hábil al efecto, interpone recurso potestativo gubernativo que encuentra apoyo en los siguientes:

Hechos

Primero. Fimbas, S.A. es propietaria de 76 fincas rústicas en término del Panza no, Ayuntamiento de Casbas de Huesca, que aparecen todas ellas registradas a su nombre desde el 15 de febrero de 1977.

Durante el tiempo transcurrido desde la fecha de su inscripción a nombre de la aquí recurrente, su derecho sobre las citadas fincas no ha sido discutido en ningún momento.

Segundo. Con la finalidad de unir en una sola finca la totalidad de las arriba mencionadas, con fecha 24 de mayo de 2021 otorgó escritura de agrupación de las 76 fincas registrales, con inmediata segregación posterior y en el mismo documento público de una única finca independiente que contiene el Bien de Interés Cultural (BIC) declarado por el Gobierno de Aragón el día 2 de marzo de 2002, mediante Orden publicada en el BOA del día 27 siguiente, e integrante del Arte rupestre del arco mediterráneo de la península Ibérica (...)

Con fecha 28 de mayo de 2021, presentó a inscripción –bajo asiento 472 del Tomo 30.º del Diario de Operaciones del Registro de la Propiedad y Mercantil N.º 2 de Huesca– la referida escritura; inscripción que fue suspendida el 15 de junio de 2021 en base a los defectos incluidos en la oportuna Nota. La comunicación de dicha suspensión fue efectuada el día 23 siguiente, procediéndose a la retirada del documento con la consiguiente prórroga del asiento (...)

Durante la vigencia del asiento, el 31 de agosto de 2021, se devolvió al Registro el documento del asiento 472 antes citado en unión de escritura de aclaración y complemento de 25 de agosto anterior, que fue asentada con el número 731 del Tomo 30.º del Diario, aclaratoria y complementaria de la primeramente relacionada (...)

Tras la aportación al Registro de varias certificaciones catastrales; tras consultas evacuadas por éste tanto con la Gerencia del Catastro como con la Confederación Hidrográfica del Ebro y después de tramitarse por la Gerencia del Catastro expediente de subsanación de discrepancias instado con respecto a una de las fincas objeto de agrupación –seguido con número 06962703.971 22–, que fue finalmente desestimado, se emitió por el Registro Nota de calificación de 26 de abril de 2022 en la que acordó “suspender la inscripción de la agrupación solicitada y en consecuencia la posterior segregación mientras no quede determinada con claridad cuáles sean las representaciones gráficas catastrales que deban ser incorporadas y que sobre ellas no exista oposición alguna” (sic) (...)

Tercero. La razón de esta nueva suspensión, no fue otra que la respuesta dada por la Confederación Hidrográfica del Ebro –en fecha 14 de marzo de 2022– a la consulta del Registro que se ha señalado en el numeral precedente que, tras hacer una referencia genérica a los posibles cauces de dominio público que recorren la finca, reconociendo

que no se encuentran delimitados ni tiene entre sus competencias la misión de hacerlo, manifiesta que "(...) estima que no procede la inscripción de la representación gráfica de las parcelas que se informan con la delimitación catastral de las mismas que actualmente figura en el Catastro sin realizarse previamente la identificación de los cauces públicos con parcelas propias de Catastro" (...)

Cuarto. A la vista de lo anterior, y ante el temor de que se produjera una nueva devolución de los documentos presentados a inscripción, Fimbas, S.A. interesó el 20 de junio de 2022 la anotación preventiva de su derecho, por tratar la calificación de defecto subsanable la cuestión de los cauces de dominio público; solicitud que fue acordada por el Registro concernido, con nueva suspensión de la inscripción, el día 11 de julio de 2022 (...).

En el plazo de suspensión acordado por el Registro, Fimbas, S.A. –imposibilitada y bloqueada por la postura del Registro ante el Informe del Organismo de cuenca otorgó el 29 de diciembre de 2022 escritura de manifestaciones y subsanación reconociendo expresamente –aunque obviamente no era necesario, al tratarse el dominio público de un derecho imprescriptible, inalienable e inembargable– que las fincas objeto de agrupación –al igual que ya ocurría con las fincas originales inscritas desde el año 1977– estaban afectadas por cauces de dominio público hidráulico y que mostraba conformidad con que tal manifestación se incluyera en la inscripción de la finca agrupada que contenía a aquéllas y en la segregación del BIC (...)

Quinto. Pese a todo ello, el 9 de febrero de 2023 como se ha señalado en el encabezamiento de este recurso, el Registro ha vuelto a suspender la inscripción de las operaciones de agrupación y segregación de fincas registrales (...) acordando

“Suspender la práctica de la inscripción solicitada, en tanto no se acrediten y aclaren los datos expresados en las notas de calificación de referencia, defectos que considero subsanables” (...)

Sexto. Sintetizando los hechos expuestos en los precedentes numerales, cabe hacer las siguientes precisiones:

1. Fimbas, S.A. tiene inscritas a su nombre en el Registro de referencia, 76 fincas rústicas desde el mes de febrero de 1977, es decir, desde hace 46 años; sin que en este tiempo se le haya efectuado reproche alguno por no tener delimitado y catastrado el dominio público hidráulico presuntamente existente, más allá del curso del río "(...)" y algún otro que se ha puesto de manifiesto al hilo de la agrupación que da lugar a este recurso.

Por esta última causa, la solución planteada por Fimbas, S.A. ha sufrido cambios con respecto al proyecto de fincas que, en lugar de ser 2 finales como resultaba de la escritura de agrupación y segregación, deberán ser 12 por los cauces y caminos públicos concurrentes (...)

2. Por lo señalado, el dominio público hidráulico que pueda confirmarse por delimitación ulterior de sus cauces –si algún día se lleva a cabo–, no se verá afectado al inscribir las operaciones abordadas en la escritura de agrupación y segregación, por la sencilla razón de que en tal caso, ya lo estaría ahora mismo en relación con las 76 fincas originarias que figuran inscritas a nombre de la recurrente desde el reiterado año 1977.

A los hechos expuestos, les resultan de aplicación y en tal sentido se invocan, los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. (...)

II. Sobre el derecho de aplicación.

Tal y como se ha señalado en el exponendo primero de este recurso, la operación presentada a inscripción por parte de Fimbas, S.A. trata de la agrupación de 76 fincas de su propiedad, que figuran inscritas a su nombre en el Registro de la Propiedad y

Mercantil N.º 2 de Huesca desde el 15 de febrero de 1977, o sea, desde hace cuarenta y seis años (46) y, simultáneamente, la segregación de una finca que contiene al Bien de Interés Cultural (B/C) declarado por el Gobierno de Aragón el día 2 de marzo de 2002, mediante Orden publicada en el BOA del día 27 siguiente, e integrante del Arte rupestre del arco mediterráneo de la península Ibérica.

Quiere ello decir que la operación de agrupación no supone en puridad inmatricular ninguna nueva finca que vaya a acceder por primera vez al Registro.

Esta cuestión no es baladí, pues si se observa la Nota de calificación recurrida, se alude en ella a los artículos 9, 18, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, así como a la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 6 de febrero de 2009, 5 de febrero de 2011, 19 de septiembre de 2016, 14 de enero y 4 de julio de 2019.

Y aunque alguno de ellos alude a reparcelaciones y agrupaciones, lo cierto es que las fincas objeto de esta agrupación y ulterior segregación son colindantes entre sí y han permanecido con la descripción registral que actualmente tienen desde el año 1977 como se ha señalado.

En cualquier caso, el condicionamiento de la inscripción de fincas ya inmatriculadas hace muchos años en el Registro, al cumplimiento de requisitos que escapan a la voluntad del presentante, supone una injusta limitación al derecho de propiedad con la que se sanciona a quien padece la inacción de la Administración para delimitar de forma correcta los bienes de dominio público que, teóricamente, tiene que defender.

Bien es cierto que el dominio público –y entre ellos, como no, el hidráulico– no precisan de una defensa en sentido estricto, desde el punto y hora en que goza de las ya citadas condiciones o características de “inalienable”, “inembargable” e “imprescriptible”; pero precisamente por ello, no es justo sancionar al particular que ve limitados sus derechos por la incuria de la Administración.

Es indudable que si las fincas registradas a nombre de Fimbas, S.A. han permanecido durante 46 años sin delimitación del posible dominio público hidráulico existente en ellas, podrán seguir otros 46 años agrupadas sin que ese derecho superior se vea resentido o perturbado.

De hecho, los preceptos que se citan en la Nota objeto de recurso y que se reproducen “ut supra” no excluyen que haya inscripciones registrales en las que no se haya producido la coordinación con el Catastro; lo que, por otro lado es muy lógico si tenemos en cuenta que es el Catastro quién no dispone de datos que permitan llevar a su cartografía la exacta localización y la superficie de las parcelas que –por estar afectadas por cauces de dominio público– deben constituir parcelas independientes que, necesariamente, exigen su previa delimitación.

Fimbas, S.A. ha tratado de suplir esa inacción de la Administración, pero se ha encontrado con una tarea ingente de evaluación de “cuencas de aporte”, de “cauces continuos o discontinuos”, de “servidumbres” condicionadas a las avenidas, etc..., que la han hecho desistir del empeño para no tener que enfrentarse a un Organismo de cuenca que, como no tiene presupuesto, hará todo lo posible por dificultar la labor de delimitación externa para proteger el derecho del bien público que, como ya hemos señalado, ni siquiera necesita de esa protección pues la tiene “ex lege” y frente a cualquiera.

La operación planteada por Fimbas, S.A., además, no es una operación de alcance urbanístico y/o especulador, sino simplemente la intención de agrupar su propiedad en la zona y segregarla posteriormente en una sola parcela, el Bien de Interés Cultural al que se ha aludido en la parte expositiva para su dación al Gobierno de Aragón.

III. Conclusiones.

Se trata la operación presentada a inscripción, por tanto, de una actuación a todas luces inocua desde el punto de vista del posible dominio público hidráulico existente en las fincas a agrupar, que ha permanecido a disposición de la Administración desde

hace 46 años inscrito a nombre de Fimbas, S.A. y sin ser alterado, y que bien puede permanecer otros tantos agrupado como se pretende.

Por todo ello, de ese Registro,
Interesa

Que habiendo por presentado este escrito y por efectuadas las manifestaciones que en el mismo se contienen, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso potestativo gubernativo a que se contrae contra la Nota de calificación de 9 de febrero de 2023 y, previos los trámites legales de rito, a bien elevar el mismo a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución; Organismo del que se insta expresamente su estimación y, con ella, la acomodación a derecho de la inscripción de las operaciones de agrupación y segregación abordadas (...) con las modificaciones introducidas en las mismas (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de marzo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe en el que ratificaba su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2022 y las en ella citadas.

1. Mediante escritura pública autorizada el día 24 de mayo de 2021 se lleva a cabo la agrupación de 76 fincas. Dicha escritura fue objeto de una primera nota de calificación registral negativa de fecha 15 de junio de 2021.

La citada escritura fue aclarada y complementada por otra de fecha 25 de agosto de 2021 que también fue objeto de nota de calificación negativa, esta vez de fecha 26 de abril de 2022 en la cual se acordó «suspender la inscripción de la agrupación solicitada y en consecuencia la posterior segregación mientras no quede determinada con claridad cuáles son las representaciones gráficas catastrales que deban ser incorporadas y que sobre ellas no exista oposición alguna».

Y tras ello, mediante acta de manifestaciones y subsanación otorgada el 29 de diciembre de 2022 la titular de las fincas agrupadas manifiesta que «(...) acepta expresamente que las referidas fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbre de Dominio Público Hidráulico de los cauces de los Barrancos (...), Innominados y, asimismo también alguna de ellas ocupa el cauce geomorfológico del río (...); prestando su consentimiento a que así se haga constar en la inscripción registral de las mismas. En lo demás, se mantiene íntegramente el contenido de las escrituras de referencia».

Dicha acta de manifestaciones es objeto de una nueva nota de calificación, de fecha 9 de febrero de 2023, que sería la tercera nota de calificación, y que es la ahora recurrida, en la que se expresa que «la manifestación incluida en el acta relativa a la aceptación de que las fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbres de dominio público y el consentimiento para así hacerlo constar de ese modo en la inscripción no permite variar las calificaciones anteriores».

La titular de las fincas, y ahora recurrente, alega en su recurso, en esencia, que «la operación de agrupación no supone en puridad inmatricular ninguna nueva finca»; que «el condicionamiento de la inscripción de fincas ya inmatriculadas hace muchos años en el Registro, al cumplimiento de requisitos que escapan a la voluntad del presentante, supone una injusta limitación al derecho de propiedad con la que se sanciona a quien padece la inacción de la Administración para delimitar de forma correcta los bienes de dominio público que, teóricamente, tiene que defender», y que la agrupación es «una actuación a todas luces inocua desde el punto de vista del posible dominio público

hidráulico existente en las fincas a agrupar, que ha permanecido a disposición de la Administración desde hace 46 años inscrito a nombre de Fimbas, S.A. y sin ser alterado, y que bien puede permanecer otros tantos agrupado como se pretende».

2. Como cuestión procedimental y previa, debe recordarse que el presente recurso sólo se interpone contra la tercera y última de las notas de calificación referidas y, por tanto, ahora no procede analizar si los defectos señalados en las dos primeras notas de calificación son o no conformes a Derecho, sino tan sólo si el acta de manifestaciones y subsanación objeto de la tercera nota de calificación tiene o no virtualidad subsanatoria de aquellos defectos.

Y es evidente que la mera manifestación del titular registral de las fincas agrupadas de que «(...) acepta expresamente que las referidas fincas se encuentran afectadas por las zonas de policía y servidumbre de Dominio Público Hidráulico (...) y, asimismo también alguna de ellas ocupa el cauce geomorfológico del río (...); prestando su consentimiento a que así se haga constar en la inscripción registral de las mismas», no es en modo alguno subsanación de los defectos señalados en las notas de calificación anteriores, que se referían al impedimento que supone para inscribir la georreferenciación de la finca resultante de agrupación, la duda fundada de posible invasión del dominio público hidráulico.

Por otra parte, aun teniendo razón el recurrente en lo obvio, esto es, que una agrupación de fincas inmatriculadas no es una inmatriculación de fincas, debe tenerse en cuenta que en el presente caso tales fincas constan inmatriculadas desde hace muchos años, con descripciones meramente literarias, sin remisión directa, ni indirecta, a ninguna representación gráfica de las mismas, y sin que ni siquiera consten registralmente sus respectivas referencias catastrales. Por tanto, aun estando inmatriculadas, de la descripción registral no se desprende cuál sea su ubicación y delimitación geográfica precisa.

En cambio, ahora, al ser objeto de agrupación, resulta de aplicación imperativa la exigencia contenida en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción introducida por la Ley 13/2015, conforme a la cual «siempre que se (...) realicen operaciones de (...) agrupación (...) que determinen una reordenación de los terrenos –el folio real de cada finca incorporará necesariamente– la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Y para la preceptiva inscripción de la georreferenciación de la finca resultante de la agrupación es también preceptivo y en virtud del mismo artículo 9 que «no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público», de modo que, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «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».

3. Así pues, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo, en su Resolución de 26 de abril de 2022, esta protección que la Ley otorga al mismo 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 tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá

de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y 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, 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.

4. En el presente caso, como resulta del informe del registrador, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no sólo constan alegaciones presentadas por la Confederación Hidrográfica acerca de los posibles cauces de dominio público que recorren la finca, sino que incluso el propio titular registral, ahora, en su pretendida acta de subsanación, afirma que «alguna de las fincas ocupa el cauce geomorfológico del río (...)».

Siendo ello así, es claro que lo procedente es delimitar con precisión y excluir de la georreferenciación de la finca de dominio privado cuál sea la ubicación y delimitación de la porción de dominio público hidráulico que no forma parte del dominio privado de la finca.

En modo alguno sería procedente, como pretende el recurrente, inscribir tanto dominio público como dominio privado dentro de la georreferenciación de la finca de dominio privado con la simple mención, que el interesado consiente que «se haga constar en la inscripción registral» de que la georreferenciación inscrita de la finca incluya una parte de cauce de un río que no pertenece a la finca misma sino al dominio público hidráulico.

Tal mención sería contradictoria con la inscripción misma, y no está prevista ni permitida en nuestra legislación registral vigente, e iría en contra de la precisión geográfica que la Ley 13/2021 ha venido a exigir para las fincas registrales como presupuesto de la seguridad jurídica en cuanto a la concreta ubicación y delimitación del objeto del derecho de propiedad inscrito.

Por todo ello debe confirmarse la calificación registral ahora recurrida, en el sentido de que no corresponde a la registradora, ni a este Centro Directivo, en vía de recurso, analizar si la inacción de la Administración Pública derivada de la ausencia del deslinde de cauces públicos supone una limitación del derecho de la propiedad privada que pueda dispensar el cumplimiento de requisitos impuestos por la Ley.

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, 26 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.