

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17951 *Resolución de 5 de octubre de 2021, 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 Benissa, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por doña E. G., en nombre y representación de la entidad «Monte Capsades, S.L.», y don C. M. B., en nombre y representación de la entidad «César Morcillo, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 12 de diciembre de 2019 por el notario de Jávea, don Miguel Vicente-Almazán Pérez de Petinto, con el número 126 de su protocolo, doña E. G., en nombre y representación de la entidad «Monte Capsades, S.L.», y don C. M. B., en nombre y representación de la entidad «César Morcillo, S.L.», como titulares de la finca registral número 26.893 de Benissa, solicitaban la inscripción de su representación gráfica alternativa a la catastral y consecuente rectificación de su descripción al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Benissa, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento y datos de presentación:

Escritura autorizada el día 12/12/2019 por el Notario de Jávea/Xàbia don Miguel Vicente-Almazán Pérez de Petinto, número 126/2019 de su protocolo, en unión de escritura de Complemento autorizada el día 04/03/2021 por el Notario de Benissa, don Pedro Jorques Infante, número 226/2021 de su protocolo, y que ha causado el asiento de presentación 1273 del diario 74, Referencia 523 de 2021, fecha de entrada 09/03/2021, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos

subsanales o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General”.

De este modo, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos reseñados ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 1273 del diario 74 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos:

Primero. Se presenta la reseñada acta de requerimiento para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria en la que las entidades mercantiles “Monte Capsades, S.L” y “Cesar Morcillo,S.L” debidamente representadas comparecen en calidad de titulares registrales de la finca registral 26893 de Benissa a los efectos de requerir la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria con el fin de acreditar la ubicación, delimitación gráfica, linderos y superficie de la finca descrita.

Consultados los libros del registro la finca registral 26893 consta con la siguiente descripción:

“Urbana. Parcela de tierra situada en término de Benissa (...), de 2895 metros cuadrados, en cuyo perímetro existe construida una casa identificada como (...), de 325 metros cuadrados de superficie construida que se distribuye en planta baja, de 88 metros cuadrados en almacén y 55 metros cuadrados en zona deportiva; planta primera de 88 metros cuadrados y planta segunda de 44 metros cuadrados; con la distribución propia para habitar. La superficie de parcela ocupada es de 193. Linda todo: este, calle (...); Oeste, solara (...); Norte, parcelas catastrales números 440, 442 y 449 y sur, calle (...) y solar (...) Inscrita a favor de la mercantil Monte Capsades, Sociedad Limitada el 60 por ciento del pleno dominio y a favor de la mercantil Cesar Morcillo, S.L unipersonal, el cuarenta por ciento del pleno dominio.”

En la presente acta los comparecientes manifiestan que según reciente medición realizada por el Ingeniero don J. H. P., avalada por la Ingeniera Técnica en Topografía, doña M. L., la parcela ocupa una superficie total de 2646,70 metros cuadrados y no 2895 metros cuadrados que constan en el registro, por lo que resulta un defecto de cabida de 248,30 metros cuadrados.

Segundo. Se acompaña escritura complementaria autorizada por el notario de Benissa don Pedro Jorques Infante, el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno, número 226 de protocolo en la que se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de rectificar la superficie de la finca para adecuarla a su realidad física y la inscripción de la base gráfica de la misma, aportando al efecto una representación gráfica georreferenciada alternativa a la catastral con CSV: (...), elaborado por Doña M. L., ingeniera técnica en topografía, colegiada (...), siendo el resultado del informe de validación catastral positivo.

Tercero. En orden a la rectificación de la cabida y linderos e incorporación al Registro de la Propiedad de la base gráfica alternativa a la catastral de la finca 26893, el día dieciocho de marzo de dos mil veintiuno, se inició el procedimiento del art. 199.2.º de

la Ley Hipotecaria siguiendo los trámites en él señalados, recogidos en el “Expediente de inscripción de base gráfica asiento 1273/74”, firmado por la Registradora que suscribe y archivado en este Registro.

De tal expediente resulta, entre otros extremos, la notificación del mismo a los colindantes registrales y catastrales de la finca 26893, sobre la que se pretende practicar las operaciones, así como al Ayuntamiento de Benissa, Confederación Hidrográfica del Júcar y Consellería D’Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climatic i Desenvolupament Rural, como titulares del dominio público colindante afectado.

Cuarto. Siendo esto así, en este Registro se han presentado alegaciones en tiempo y forma por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, aportando a tales efectos un informe de afección al dominio público hidráulico de fecha de 6 de abril de 2021, firmado electrónicamente por don M. P. C., presidente de la Confederación en el que se expone lo siguiente: “Solicitado informe, sobre si la parcela citada en el asunto invade el dominio público hidráulico, se comprueba que sin perjuicio de los dispuesto en los artículos 2, 4 y 5 del texto refundido de la Ley de Aguas, según la sería a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional, la misma es atravesada por un cauce. Dicho cauce, tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal, según lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto Ley 1/2001 del texto refundido de la Ley de Aguas. La Constitución española, en su artículo 132.1 establece que el dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada”.

Quinto. Habiendo sido notificados como titulares de parcela catastral colindante con referencia 767311BC4874N0001RF don J. A. y don A. J. B. V., se oponen a la inscripción de la representación gráfica alternativa manifestando que son titulares de la indicada parcela catastral y que la misma se identifica con la finca registral 10356, lo cual acreditan con certificación de equivalencia emitida el día 2 de julio de 2014 por el Ayuntamiento de Benissa y certificado de correspondencia de fecha de 14 de marzo de 2013. Adjuntan certificación registral de la finca 10.356 expedida el día cinco de mayo de 2014. Las alegaciones recogen que su parcela identificada linda por el este con la finca registral 26893, objeto de este expediente, disponiendo literalmente que “el verdadero linde este-oeste entre ambas parcelas se encuentra físicamente delimitado desde hace más de quince años por una valla metálica y coincide con el linde catastral.” A tales efectos acompañan la certificación catastral descriptiva y gráfica, así como sendos planos topográficos elaborados por Nadira S.L en octubre de 2019 y A. M. S., Ingeniero Agrónomo número (...) de colegiado en noviembre de 2020. Se aporta acta de presencia autorizada el día ocho de julio de dos mil nueve por el notario de Benissa, don Andrés Sánchez Rodríguez, número 610 de protocolo y acta de presencia autorizada el día trece de septiembre de dos mil diecinueve por el Notario de Benissa, don Ignacio Jorge Castillo López de Medrano-Villar, número 852. En ambas actas se incorporan fotografías de la parcela en las que se puede observar la valla metálica delimitadora entre ambas propiedades haciendo constar los respectivos notarios autorizantes que dichas fotografías coinciden con la realidad que reflejan. En consecuencia, concluyen los alegantes manifestando su total oposición a la nueva descripción y georreferenciación de la finca registral 26893 en los términos que se formulan en dicho expediente.

Sexto. La Consellería d’Agricultura, desenvolupament Rual, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, Direcció Territorial d’Alacant, Secció Forestal presentó alegaciones en tiempo y forma como titular del posible dominio público colindante afectado aportando Informe técnico de posible afección a dominio público en relación con la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral 26893, firmado por el Ingeniero Técnico Forestal, don E. C. R. de fecha de 27 de abril de 2021 en la que se informa “Consultado el fondo documental de esta Consellería, se informa que la representación gráfica que se pretende inscribir puede afectar a la vía pecuaria denominada (...), de anchura legal 10 metros, clasificada con el número 2 en el proyecto de clasificación del municipio de Benissa, aprobado mediante Orden de 3 de febrero de 1966 (BOE núm. 42 de 18 de febrero 1966). La vía pecuaria no está deslindada por lo que no es posible

definir con exactitud el límite respecto a la citada finca y, por tanto, definir la superficie exacta de afección, en su caso. No obstante, de acuerdo con la cartografía actualizada de la consellería, el trazado de la vía pecuaria, el cual, se ha corregido a raíz del estudio del mismo a su paso por la parcela objeto de este informe y representado al Norte de la parcela, afectaría a la representación gráfica que se pretende inscribir... debiéndose respetar cautelarmente dicha superficie como terreno correspondiente al dominio público viario". En este mismo sentido se pronunció el Ayuntamiento de Benissa el cual remitió informe emitido por la arquitecta técnica municipal, doña M. C. F. S., en fecha de 19 de abril de 2021 indicando que la parcela está afecta al trazado de la vía pecuaria "(...)", la cual tiene una anchura de 10 metros y por tanto afecta al dominio público." Dicho organismo requirió a la Consellería de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y transición ecológica, como órgano competente en materia de vías pecuarias, para que emita informe, el cual fue emitido y remitido a este Registro en los términos anteriormente expuestos.

Séptimo. Por último, doña A. M. B. y don N. B., como titulares catastrales de la finca colindante con referencia catastral 7647302BC4874N0001LF presentan alegaciones en tiempo y forma manifestando [sic] su oposición a la inscripción de la base gráfica en tanto no se aclaren los lindes considerando que" la misma invade su terreno en la parte superior de la parcela y de este modo afecta a la cabida catastral reduciéndola en varias decenas de metros". Asimismo, aportan título de compraventa de veintinueve de septiembre de dos mil seis, autorizado por el notario de Teulada, don Víctor Ortega Álvarez, 2271 de protocolo, por el cual los alegantes adquirieron la finca registral 7391, que en la propia escritura los mismos identifican con la parcela catastral 7647302BC4874N0001LF, si bien no aportan el correspondiente certificado de equivalencia, no constando incorporada dicha referencia catastral al folio registral. No obstante, no se cuestiona su condición de colindantes catastrales pudiendo a tales efectos realizar las alegaciones que convengan a su derecho.

Por lo anteriormente dicho, el expediente 1273/74 se cierra, denegando la inscripción de la Base Gráfica solicitada y, en consecuencia, las operaciones de rectificación de cabida y linderos. Por todo ello, las operaciones solicitadas en las escrituras presentadas no pueden llevarse a efecto, por los siguientes

Fundamentos de Derecho:

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se "inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices". Como ha afirmado reiteradamente la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

En cuanto al procedimiento y conjunto de tramites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al

procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa.

El artículo 199 regula el procedimiento 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. Además, el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria “la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre 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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes”.

Por tanto, las dudas 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 1 de junio de 2017).

En el presente expediente, en el que se produce una alteración cartográfica que no respeta la delimitación del perímetro de la matriz, como resulta del informe de validación gráfica catastral, al mismo tiempo que tiene lugar una rectificación de superficie, es necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

En consecuencia, expuesta la necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria cuando la representación gráfica aportada no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, es preciso entrar a valorar la oposición formulada por los distintos colindantes catastrales y registrales y por los titulares del dominio público afectado a efectos de calificar negativamente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, 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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que 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 2005, 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).

En relación a las alegaciones formuladas por la Confederación Hidrográfica del Júcar y por la Consellería d'Agricultura cabe traer a colación, en primer lugar respecto de los cauces, que los mismos tienen la consideración de dominio público hidráulico por disposición legal, según el artículo 2 del Real Decreto Ley 1/2001 del texto refundido de la Ley de Aguas. Lo mismo cabe decir respecto de las vías pecuarias cuyo carácter de dominio público viene reconocido por el artículo 3 de la ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. En consecuencia, determinado su condición de bienes de dominio público, son por tanto inalienables, imprescriptibles e inembargables con arreglo al artículo 132.1 de la Constitución Española.

En efecto, la invasión del dominio público alegado por las respectivas administraciones y apoyada en sendos informes antes enunciados, tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas ocasiones (entre otras, Resoluciones de 15 de marzo de 2016, 4 de enero de 2017, 13 de abril de 2018, 4 de julio de 2019 y 10 de julio de 2019), la protección legal del dominio público no se restringe solamente al inscrito en el Registro de la Propiedad sino que también se extiende al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiese colisionar la inscripción pretendida. Esta protección registral del dominio público se ha visto reforzada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, dándose nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria con la finalidad, entre otras, de evitar la inscripción de representaciones gráficas alternativas cuando el registrador tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público (párrafo cuarto del artículo 199. I de la Ley Hipotecaria), porque el dominio público, por su carácter inalienable implica la imposibilidad de existencia de derechos privados sobre la porción de territorio de que se trate. Teniendo en cuenta la oposición formulada por el Ayuntamiento de Benissa, la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Consellería d'Agricultura, debe rechazarse la inscripción solicitada, sin perjuicio de que la interesada pueda presentar el recurso correspondiente ante la autoridad administrativa para lograr la rectificación del informe emitido.

Respecto a las alegaciones de los titulares catastrales de la parcela 7647311BC4874N0001RF, la cual según certificado de equivalencia del ayuntamiento de Benissa se corresponde con la finca registral 10356, la oposición del colindante se fundamenta a mayor abundamiento, no solo en la representación gráfica catastral sino en sendos levantamientos topográficos de diferente fecha aportados a tales efectos, en los que se observa que la finca tiene la actual configuración del catastro, observándose una posible ocupación del extremo Este de la parcela del alegante por parte de la representación gráfica que se pretende inscribir. A la misma conclusión se llega a través del examen de las fotografías incorporadas en las actas de presencia adjuntas, en las que se observa la delimitación de las parcelas por una valla metálica. En efecto, existen dudas fundadas de la identidad de la representación gráfica alternativa a la catastral cuya inscripción se solicita y la indicada parcela catastral y registral, puesto que de las alegaciones resulta de una manera clara la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. Así, uniendo la presunción de veracidad de la cartografía catastral (artículo 3.3 de Real Decreto

Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y las pruebas aportadas, se pone de manifiesto que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la promotora del expediente.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Por lo que respecta a las alegaciones del colindante catastral 7647303BC4874N0001LF, si bien es cierto que el alegante es colindante catastral y no puede precisarse que se corresponda con la finca registral 7391, no es menos cierto, que el tenor literal del artículo 199.2 LH señala (precisamente a efectos de que puedan éstos alegar lo que a su derecho convenga) que “Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real (...)”.

En efecto, en el presente caso, y en virtud del criterio sentado por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública en la reciente resolución de 31 de julio de 2020, dado que se trata de una representación gráfica alternativa y el procedimiento es el contemplado en el apartado 2 del artículo 199, las dudas de identidad podrán referirse, además, a las parcelas catastrales colindantes, incluso no inscritas, ya que el precepto contempla la intervención de los titulares catastrales de las mismas, dada la alteración de la cartografía catastral que conlleva este procedimiento, debiendo recordarse, además, la presunción de veracidad en cuanto a los datos físicos de la que goza el Catastro (artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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; herramienta auxiliar de innegable utilidad que, junto con la información territorial asociada y con la cartografía catastral (incluidos sus antecedentes), accesible directamente por el registrador a través de la Sede Electrónica del Catastro, facilitarán la resolución de las dudas de identidad que puedan plantearse, sin perjuicio de la conveniencia, ya manifestada por esta Dirección General, de que todas las alegaciones vengán acompañadas de una representación gráfica que sirva para sustentar lo afirmado en ellas, y que vengán acompañadas de un principio de prueba que sirva de soporte a la oposición a la inscripción de la representación gráfica, que tratándose de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada, es razonable entender que el mismo venga constituido por un dictamen pericial emitido por profesional especialmente habilitado al efecto.

Ciertamente, la base gráfica alternativa que se presenta se superpone con las bases gráficas catastrales de algunas fincas catastrales colindantes, entre ellas, la del alegante, invadiéndolas en diferentes medidas, tal y como resulta del propio informe de validación gráfica alternativa a la catastral presentado.

Como se ha dicho anteriormente, la oposición planteada no altera la naturaleza del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciéndolo contencioso, debiendo recordarse, además, la presunción de veracidad en cuanto a los datos físicos de la que goza el Catastro (artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares

colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: “la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Irene Bemposta Iglesias Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la expresada calificación (...)

Benissa, veintiséis de mayo del año dos mil veintiuno.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Doña Irene Bemposta Iglesias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. G., en nombre y representación de la entidad «Monte Capsades, S.L.», y don C. M. B., en nombre y representación de la entidad «César Morcillo, S.L.», interpusieron recurso el día 8 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primera. Calificación negativa de fecha 26/05/2021 relativa a los protocolos n.º 126 y n.º 226/2021; sobre el primer motivo o causa relativo a informes de administraciones públicas por afecciones de dominio público: a) informe de la Consellería de Agricultura sobre la afección de vía pecuaria denominada “(...)”; b) informe de la confederación hidrográfica del Júcar (CHJ) sobre afección de cauce y del dominio público hidráulico.

La calificación negativa que se recurre, en sus Hechos y Fundamentos de Derecho, invoca dos motivos o causa principales para denegar la inscripción interesada, siendo que ambos motivos, dicho sea, con todo respeto son erróneos y contrarios a Derecho.

En esta Primera Alegación se impugnan las afecciones de dominio público que fundamentan la Calificación Negativa recurrida, insertas en sus Hechos Cuarto y Sexto respectivamente y en sus Fundamentos de Derecho, y en base a los Informes remitidos por la CHJ de fecha 06/04/2021 suscrito por el Presidente de dicho organismo y por el Ingeniero Técnico Forestal de la Consellería de Agricultura de fecha 27/04/2021 –al que se adhiere el Ayuntamiento de Benissa–.

Que, si bien, la referencia a dichas Alegaciones de las Administraciones y organismos indicados se citan separadamente, y respectivamente, como antecedentes en los hechos Cuarto y Sexto de la Calificación que se recurre, lo bien cierto es que la motivación y resolución jurídica de las mismas se efectúa en sus Fundamentos Jurídicos de manera conjunta para ambas Alegaciones, esto es, la afección a dominio público (Autonómico por la Colada o vía pecuaria y Estatal por el cauce).

Es por ello que la oposición e impugnación de tales motivos y alegaciones se efectúan en este primer apartado, diferenciando la cuestión fáctica y geográfica de los Informes presentados, y posteriormente invocando los motivos Jurídicos de los recurrentes de manera común a ambas alegaciones de las Administraciones, todo ello de conformidad y al amparo de los siguientes motivos:

I. Antecedentes comunes a las afecciones de dominio público.

Los recurrentes, previamente a la adquisición de la finca registra matriz n.º 26893, y a la formalización de los Protocolos objeto de calificación, interesó del Ayuntamiento de Benissa toda la documentación previa precisa a tal fin, siendo que el resultado de dichas actuaciones, al igual que el de la obtención de la información Registral, fueron los siguientes antecedentes vinculantes y contrarios a los Informes que de manera injustificada motivan la Calificación recurrida, a saber:

– En fecha 15/11/2018 el Excmo. Ayuntamiento de Benissa emitió certificado estableciendo los límites que separan los suelos de uso o dominio público de la parcela edificable o del espacio libre de uso privado, certificado que lleva la firma del Ingeniero Técnico Municipal D. J. M. G. C. En dicho certificado no se menciona la existencia de la (...) ni del Cauce, por lo que de dominio público diferentes a los ya certificados como tales.

– Antecedentes del expediente 217/2019 seguido ante el Ayuntamiento de Benissa; Previa licencia de segregación: Los informes aportados por el Ayuntamiento de Benissa, la Consellería de Agricultura y la CHJ son contrarios a Derecho y vulneran gravemente los derechos de las mercantiles Monte Capsades SL. y Cesar Morcillo, S.L., generando una absoluta inseguridad jurídica con infracción de los principios administrativos y Constitucionales más elementales y esenciales. Desde el año 2018, los interesados hemos solicitado de forma permanente información al Ayuntamiento de Benissa sobre todas las condiciones jurídico-urbanísticas-administrativas del inmueble que nos ocupa, así como tramitado numerosas gestiones urbanísticas referidas al suelo público y privado que afectan a la parcela, habiendo recibido en todo momento la confirmación de que no existe documento oficial alguno en el que se defina el deslinde, amojonamiento y/o trazado de (...) ni del Cauce –del que no se ha tenido conocimiento jamás–, ni por tanto su previa calificación y ni siquiera la existencia, y en concreto:

En noviembre de 2018 y con carácter previo a la adquisición por compraventa de la parcela por los interesados, se solicitó por parte del arquitecto de Monte Capsades S.L. (D. C. M.) al arquitecto municipal, toda la información y documentación sobre la parcela, no existiendo ningún documento que indicase o fijase el trazado o existencia de la ya meritada (...) ni del referido Cauce de dominio público hidráulico.

Con objeto de refrendar de forma fehaciente la información facilitada y las condiciones de la parcela, en ese mismo año 2018 se solicitó al Excmo. Ayuntamiento de Benissa el certificado oficial de alineaciones, para que los servicios técnicos municipales delimitasen y estableciesen los límites que separan los suelos de uso o dominio público de la parcela edificable o del espacio libre de uso privado. Dicho Certificado (...) fue emitido en fecha 15/11/2018 y que firma D. J. M. G. C., siendo que en el mismo ni se menciona la existencia de la (...) ni se indica nada al respecto, ni mucho menos sobre el Cauce, en consonancia y confirmación de la previa información que ya había sido facilitada por la oficina técnica.

A mayor abundamiento, se solicitó informe de urbanización de viales públicos, el cual fue emitido en fecha 11/12/2018 mediante correo electrónico de D. S. B., y, en el que se realiza descripción de las obras a realizar. En esta documentación, tampoco se menciona en absoluto la (...) Posteriormente y como medida de precaución, en fecha 14/12/2018 se recibió certificado firmado por D. C. A. N. C., Secretario Gral. del Ayuntamiento de Benissa (Alicante), (...) emitido por la funcionaria adscrita al Departamento de Licencias y Disciplina Urbanística, en relación con la instancia con registro de entrada n.º 8369/2018, presentada por C. M. B., en el que se dice lo siguiente: “Que examinados cuantos datos se tienen en esta sección referidos a inmueble ubicado en (...), se constata que no existe incoado expediente de infracción urbanística ni sancionador en trámite”. Y para que conste y surta los efectos oportunos, extendiendo la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Concejal Delegado de Urbanismo, en Benissa en la fecha de la firma del documento.

Este certificado fue solicitado, dado que sobre la parcela en cuestión existe una edificación construida con licencia municipal en vigor, que consume en la actualidad la edificabilidad de la parcela, sin que en el momento de la construcción de la misma el Ayuntamiento notificase que la afectación de la supuesta “cañada” ni del supuesto “cauce” afectase al aprovechamiento de la misma, ni por supuesto se hiciese mención alguna a la posición y/o deslinde de dichos elementos de dominio público al conceder la licencia aludida, lo que hace visible que jamás el Ayuntamiento ha tenido intención de aplicar una deducción de aprovechamiento a la parcela derivada de la afectación de una vía pecuaria, si hubiese sido así, al emitir este certificado lo debería de haber manifestado y no lo hizo.

Con estas premisas (antecedentes, información municipal, certificados, informes) se adquirió por los interesados el solar que nos ocupa en fecha 13/12/2018, en la seguridad manifestada repetidamente por el Excmo. Ayuntamiento de Benissa de que no existía documento alguno que determinase la propia existencia ni el trazado de dominio público alguno diferente al indicado en el Certificado de Alineaciones de 15/11/2018, y menos aún una vía pecuaria (...) ni un Cauce de dominio público hidráulico que afectasen a la parcela de referencia.

En fecha 21-01-2019, se recibió certificado Informe Urbanístico de la parcela de referencia, solicitado previamente y emitido por el Arquitecto Municipal, en el que se recogen las condiciones que según el PGOU de Benissa le son de aplicación a la parcela. En dicho certificado, no se menciona la existencia de la (...) ni del Cauce, ni mucho menos que la parcela pueda estar afectada por ellos (...)

Atendiendo al certificado de alineaciones emitido por el Excmo. Ayuntamiento y en base a sus determinaciones, se redactó proyecto de segregación para proceder a la segregación y cesión gratuita de los viales definidos en el certificado de alineaciones.

En fecha 06/02/2019, el Ayuntamiento mediante Decreto de Alcaldía n.º 2019-0226 dictado en el Expediente N.º 217/2019, otorgó la Licencia n.º 324/2019 de segregación, indicando textualmente que, una vez efectuada la superposición de la finca con el planeamiento vigente, se constata que existen 266,39 m² de suelo destinado a uso dotacional público en dos porciones de 96,85 m² y 169,54 m², que procede ceder libre de cargas a la administración; así como dos lotes de suelo urbano, lote n.º 1 de 1.272,79 m² y lote n.º 2 de 1.107,52 m² (...) Igualmente se constata en la licencia que “la segregación se ajusta a las normas de planeamiento vigente y demás normativa aplicable, por lo que se emite informe favorable del Sr. Ingeniero Técnico Municipal”, señalando que de la operación jurídica reseñada resultan cuatro lotes, dos de suelo público (viales) y dos de suelo urbano privado con uso residencial.

Una vez aprobada la segregación, se redactaron los correspondientes proyectos de vivienda unifamiliar para cada una de las parcelas segregadas, presentándose ante el Ayuntamiento con registro de entrada n.º 2019-E-RE-2164 en fecha 21/06/2019 para el solar 01, n.º 2019-E-RE-2232 en fecha 29/06/2019 para el solar 02 y n.º 2019-E-RE-2234 para el proyecto de demolición de la edificación existente, los cuales se encuentran en trámite.

En fecha 18 de diciembre de 2019, el Sr. D. C. M. B. presenta escrito número registro de entrada 2019-E-RC-8145, solicitando al Ayuntamiento la aceptación de la cesión de los terrenos correspondientes a los siguientes lotes, en base a la licencia de segregación concedida: Lote n.º 3 - Suelo dotacional destinado a vía pública de 96,85 m². Lote n.º 4 - Suelo dotacional destinado a vía pública de 169,54 m². Para ello, aporta escritura de segregación y cesión a favor de Ayuntamiento de Benissa, otorgada por “Montes Capsades, S.L.” y “Cesar Morcillo, S.L.”, ante el Sr. Notario de Xàbia, D. Miguel Vicente-Almazan Pérez de Petinto, en fecha 12 de diciembre de 2019, número de protocolo 127. Consta toda la documentación en el expediente gestiona número 217/2019 correspondiente a la tramitación de licencia de segregación 324-2019, concedida mediante Decreto de Alcaldía número 2019-0226 de fecha 6 de febrero.

En fecha 22 de diciembre de 2020, la Alcaldía-Presidencia del Excmo. Ayuntamiento dictó, en el seno del Expediente N.º 217/2019, el Decreto número 2020-2878 por el que, tras la emisión en fecha 20 de noviembre de 2020 de Informe favorable por el Ingeniero Técnico Municipal J. M. G. C. que constata que la escritura se ajusta a la licencia de segregación concedida, resuelve aceptar la cesión gratuita que al Ayuntamiento de Benissa han efectuado las mercantiles “Monte Capsades, S.L.” y “Cesar Morcillo, S.L.” en virtud de la escritura pública otorgada ante el Sr. Notario de Xàbia, D. Miguel Vicente-Almazan Pérez de Petinto, en fecha 12 de diciembre de 2019, número de protocolo 127, de las siguientes porciones de terrenos de suelo dotacional, cuya descripción constan el dicho título público presentado:

– Urbana: Porción de terreno que discurre en paralelo a la Calle (...) Tiene una superficie de noventa y seis metros con ochenta decímetros cuadrados (96,85 m²). Lindes: Norte, finca de referencia 7549906BC4874N0001TF propiedad de J. B.; Sur, con la canalización de pluviales de la calle (...); Este, con Calle (...); Oeste, parcela situada en el Término Municipal de Benissa, Calle (...)

– Urbana: Porción de terreno de nueva apertura, de forma triangular. Tiene una superficie de ciento sesenta y nueve metros con cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (169,54 m²). Lindes, parcela situada en el Término Municipal de Benissa, Calle (...); Sur, finca con referencia catastral 7647302BC4874N00001LF propiedad de N. B.; Este parcela, situada en el Término Municipal de Benissa, Calle (...); Oeste, finca con referencia catastral 7647311BC4874N0001FR propiedad de J. A. B. V. En dicho Decreto se hace constar el carácter demanial de los terrenos cedidos al Ayuntamiento, dado el uso dotacional de los mismos, a los efectos previsto en el artículo 27 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Igualmente se acuerda expedir a las mercantiles interesadas certificación comprensiva del acuerdo para su presentación y gestión en el Registro de la Propiedad de Benissa, al objeto de la inscripción de las citadas porciones de terrenos dotacionales a favor del Ayuntamiento de Benissa, acordando dar traslado de dicha resolución al Departamento de Patrimonio para su conocimiento (...)

Con todo ello, y con evidente infracción del artículo 9.3 de la Constitución Española, resulta en el presente momento impropio el tramitar un expediente sobre “posible invasión de dominio público en c/ (...)” relativo a la denominada “(...)” y al supuesto “Cauce de dominio público hidráulico”.

Estos antecedentes son comunes a ambas alegaciones de las Administraciones, siendo que todo lo indicado contradice la aparición, ex novo, de sendas afecciones de dominio público que ni están delimitadas, ni constaban en el Registro de la Propiedad, ni constaban en el PGOU de Benissa, ni constaban en el Catastro, ni han sido tenidas en consideración en ningún momento por la propia Administración a la hora de informar y certificar sobre las condiciones de la finca registral que nos ocupa.

II. Sobre la vía pecuaria “(...)

Este apartado del recurso se fundamenta desde el punto de vista técnico y urbanístico en relación a dicho elemento, y en base a los siguientes documentos y argumentos:

- Visor cartográfico de la Generalitat Valenciana.
- PGOU de Benissa.
- Licencias del Excmo. ayuntamiento de Benissa en base al PGOU.

Visor cartográfico de la Generalitat Valenciana:

El Registro de la Propiedad de Benissa, fundamenta su calificación negativa, sobre este particular, en base al Informe de la Consellería de Agricultura meritado, que su vez se fundamenta en el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana citado.

A estos efectos, en esta alegación queremos dejar constancia de la improcedencia de considerar esta información como determinante para la Calificación negativa, y ello en base a:

1.º Tal y como indica el propio visor cartográfico al clicar sobre la pestaña “Vías pecuarias”, en los documentos que se muestran en las imágenes y planos del visor, se advierte como aviso, que la cartografía de las vías pecuarias gestionadas por la Consellería, solo tienen carácter informativo.

[se inserta imagen]

A mayor abundamiento, el propio visor permite acceder a la página IDEV Infraestructura Valenciana de Dades Espacials, donde permite acceder a la georreferencia de los límites de las Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana, describiendo que la georreferenciación de los límites de una vía pecuaria después de la aprobación de un procedimiento determinante, esta cobertura se presenta a título informativo y no es vinculante. Reproducimos la página referida:

[se inserta imagen]

2.º De igual modo, si entramos en los datos que ofrece la página del visor cartográfico en lo que se refiere concretamente a (...) que es de la que tratamos, vemos que nuevamente describe que (...) se clasificó en fecha 03/02/1966.

Reproducimos el documento:

[se inserta imagen]

Sin embargo, si continuamos bajando la pestaña, la lectura de información general de la (...) ofrece claramente dos datos importantes y fundamentales, deslinda no, mojón no, es decir, no estaba deslindada ni amojonada, por lo que es imposible determinar su posición.

[se inserta imagen]

Pero, es más, si entramos en la pestaña del visor denominada “Catastro WMS”, vemos que no existe ninguna referencia catastral sobre la (...), lo que quiere decir que catastralmente no existe esta Colada.

[se inserta imagen]

3.º Por último, y para reforzar más aún estos argumentos que exponemos, entramos a los documentos en PDF que el propio visor ofrece en el *hyperlink* “documentación” como únicos documentos oficiales aprobados vigentes que definen la (...), que son:

[se inserta imagen]

Pues bien, si vamos al BOE, lo único que define es la anchura de la Colada, nunca su posición, deslinde o georreferenciación. Reproducimos el contenido que se refiere a esta Colada.

[se inserta imagen]

Si revisamos el BOP, exactamente lo mismo, ninguna definición de ubicación, solo de anchura.

[se inserta imagen]

Si vamos al plano de clasificación (único documento aprobado oficialmente en 1966), vemos que ni siquiera se recoge como fondo de plano el plano catastral o parcelario que pueda servir de referencia al trazado de la Colada y pueda determinar una localización más o menos precisa; observándose que además el plano carece de escala definida, y que la única referencia es la mancha gris que se supone define el casco urbano de Benissa, por lo que el único documento oficial aprobado, que es este plano, es el que puede ser consultado para determinar si la Colada afecta o no a la finca cuya calificación se ha denegado (...)

[se inserta imagen]

Como documento final, se presenta también el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura Sección Vías Pecuarias ICONA, donde se recoge la descripción del trazado que se aprobó también en 1966 (único documento que puede servir de referencia por ser el único que ha sido aprobado a día de hoy), y en la que como vemos, no consta que la Colada atravesase o tenga ocupación de la parcela sita en Calle (...).

[se inserta imagen]

En esta descripción del trazado, en ningún caso se menciona que atravesase edificios construidos. Sin embargo, si hacemos un pequeño seguimiento del trazado grafiado en el visor cartográfico, apreciamos que existen infinidad de propiedades y de edificaciones de vivienda unifamiliar atravesadas por la línea amarilla que representa la (...). Sirvan de ejemplo los siguientes:

[se insertan imágenes]

Como se puede apreciar, decenas de edificaciones son atravesadas por la Colada, sin que estén descritas en el trazado del proyecto aprobado en 1966. Lo que significa, que el Ayuntamiento ha concedido licencias de construcción sin tener en cuenta la posible afección, al no estar la Colada amojonada ni delimitada.

Por otro lado, ni siquiera cuando la línea va por la carretera (...) es lo suficientemente precisa, ya que se puede observar que su trazado no solo no discurre por el eje de la carretera, si no que constantemente entra y sale de la carretera invadiendo solares a ambos lados, lo que ratifica la imprecisión del documento del visor cartográfico.

[se inserta imagen]

Por ejemplo, ponemos estos dos tramos, en los que vemos que no va por el eje la línea invadiendo propiedades, a pesar de que el trazado lo define por la carretera de (...)

4.º Como vemos en los datos que ofrece el visor cartográfico, la escala del plano del visor es de 1/10.000.

[se inserta imagen]

Esto quiere decir, que un centímetro representa cien metros y un milímetro representa diez metros. Obviamente, con esta escala es imposible determinar cualquier

replanteo de un objeto o trazado que figure en dicho plano, ya que la propia anchura de la línea que de forma informativa define el visor ya tiene el ancho de un milímetro como mínimo, lo que quiere decir que la indefinición del propio grosor de línea ya estaría en 10 metros de error.

Por otro lado, el propio trazado orientativo del visor cartográfico atraviesa multitud de edificaciones que ya están construidas y cuentan con la oportuna licencia municipal de obras, por lo que, de haber existido una referencia real y legal con un trazado definido, amojonado, deslindado y aprobado, obviamente estas edificaciones no habrían contado con informe favorable y tampoco licencia de obras.

Reproducimos uno de los tramos del visor donde se aprecia esta circunstancia.

[se inserta imagen]

Conclusión sobre dichos antecedentes:

Del estudio de todos estos documentos que hemos analizado y aportado, podemos determinar que no existe ningún documento oficial aprobado que pueda garantizar el amojonamiento, deslinde, posición y/o trazado de (...) y, como consecuencia de ello, que la Colada pueda afectar a la finca cuya calificación se pretende.

El plano que ha servido de referencia para determinar la posición aproximada de dicha Colada, es el plano que figura en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura Sección Vías Pecuarias ICONA, en el que vemos que no existe escala gráfica, no se ha dibujado sobre una base cartográfica que permita determinar o replantear su trazado y ni siquiera puede referenciarse sobre otro plano por superposición, dado que la única referencia es una mancha gris que define el casco urbano de Benissa. Insistimos en que este es el único plano oficial que recoge el trazado de la (...) y cuanta con aprobación.

Este plano, es el que se ha superpuesto sobre la base catastral y parcelaria del visor Cartográfico de la Generalitat para sugerir de forma informativa y no vinculante, cual es el posible recorrido de la Colada por el término municipal de Benissa, y por ello, la Generalitat Valenciana, consciente de la imprecisión de esta técnica y de que la Colada no está definida ni catastralmente, ni se ha deslindado ni amojonado porque no existe ningún documento que pueda determinar sus límites, avisa en su página de que el trazado es solo informativo y no vinculante.

Por todo ello, recurrimos la decisión de Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Benissa, al haber fundamentado dicha calificación en un documento que no cuenta con ninguna aprobación y que solo tiene carácter informativo y no vinculante.

En adición a lo expuesto, y en relación al Informe de la Consellería de Agricultura sobre la "Colada", se ha de invocar lo siguiente:

En el mismo se hace referencia al "fondo documental", y, atendiendo al art. 8 de la Ley 3/2014 que determina que para el mejor conocimiento y consulta de particulares interesados, la Consellería dispondrá de un Fondo Documental de Vías Pecuarias como inventario y registro de información de la red de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, con sus correspondientes documentos, planos, antecedentes y actos administrativos, con los cuales se aprobará un catálogo en el que figurarán su anchura y su itinerario, basados en las órdenes o resoluciones, que figurarán en la página web.

Consultada la página web, no existe ningún documento que acredite el itinerario de la (...).

El único documento que pudiera definir este trazado, el visor cartográfico, determina que no está deslindada, ni amojonada, ni catastrada y que su recorrido no es vinculante. Entendemos por ello que, salvo que se demuestre fehaciente y documentalente la existencia de tal trazado, no existe en absoluto este fondo documental.

Por otro lado, cuesta creer que pudiera existir, cuando multitud de fincas y construcciones sobre ellas estarían afectadas, sin que en las licencias de construcción concedidas hasta la fecha por el Ayuntamiento de Benissa, así como la escrituración e

inscripción en el Registro de la Propiedad de Benissa de cada una de estas propiedades, se haya recogido lo más mínimo al respecto, siendo realmente sorprendente que ahora, en el año 2021, sea la primera vez que el Ayuntamiento y el Registro de la Propiedad tienen constancia de la existencia de tal Vía Pecuaría. Se reproduce el artículo citado, y que se entiende infringido.

[...]

En cuanto a las potestades administrativas sobre la [sic] vías pecuarias, la Ley obliga a que se reflejen en los Planes Generales y en el resto de instrumentos urbanísticos, lo cual, desde 2014 no ha realizado y tampoco desde 1966 cuando se calificó la Colada, ni en 1982 cuando aprobó el Plan General.

[...]

En todo caso, si se considera como hecho cierto la afección de la parcela del que suscribe, y puede demostrarlo fehacientemente la Administración, procedería en tal caso la recuperación del trazado completo de la Vía Pecuaría en todos y cada uno de los casos en los que a su juicio, se hayan producido intrusiones, tal y como determina el artículo 10 del mismo Texto Legal, ya que de otra forma, estaría generando un evidente trato desigual a nuestra parcela. Se reproduce el precepto citado.

[...]

Por tanto, cualquier intento de deslinde de la Vía Pecuaría deberá de hacerse de conformidad con los artículos 14, 15 y 16 de la Ley, lo cual obviamente al analizar la cantidad de edificaciones, piscinas, vallados, solares urbanos que se debe proceder a demoler para la que la (...) tenga una continuidad que permita su uso y disfrute, se ve a simple vista inviable.

Lo que no es de recibo es deslindar la Colada solo en un tramo de treinta metros, que va desde el vallado de una propiedad hasta el vallado de otra, siendo únicamente recuperable el tramo que pasa por nuestra propiedad. Ante esta situación de imposibilidad de deslinde, dadas las circunstancias expuestas en el presente recurso, entendemos que la única vía posible que queda es la desafectación de los terrenos -de entenderse afectados, lo cual no compartimos- por la imposibilidad material de recuperar las funciones establecidas para las vías ganaderas. No imaginamos que un vía ganadera, pueda tener un trazado discontinuo y limitado por parcelas edificadas de suelo urbano consolidado, en el que se van a recuperar únicamente 30 metros de longitud que transcurre de la nada a la nada.

[...]

Otra alternativa, teniendo en cuenta que la mayor parte del trazado de la (...) discurre coincidente con la carretera, sería modificar el trazado conforme al artículo 19 del mismo Texto Legal y hacerlo coincidir con la misma, siendo esta, por cierto, la única posibilidad viable en la actualidad de garantizar un trazado continuo y regular, no interrumpido por construcciones, vallados, piscinas, etc.

En todo caso, queda claro que el trazado actual no vinculante, no amojonado, no deslindado, no catastrado y no registrado, no cumple las determinaciones ni el espíritu propio de este tipo de vías, al estar completamente cortado e interrumpido en multitud de puntos de su recorrido y, lo que es peor, ocupado por edificaciones, piscinas, vallados y parcelas urbanas completas, lo que impide un uso normal del mismo.

Esto define que, o bien la administración no ha velado por el carácter público de estos suelos invadidos, o que en ningún momento ha existido una documentación real, definida y fehaciente que haya permitido al Ayuntamiento aplicarla en sus licencias, lo que obviamente obliga a continuar con este criterio en la actualidad, y por ende no afectar a la inscripción de los protocolos que nos ocupan.

III. Sobre el Cauce –Dominio Público Hidráulico–.

La Calificación recurrida hace referencia, reproduciendo el Informe de la CHJ, al plano a escala 1/25.000, siendo que este nunca puede tomarse como un documento

determinante para localizar cualquier trazado que se representa en el mismo, por los siguientes motivos:

– Primero, por la escala –a esta escala 1 milímetro son 25 metros–; por tanto, el propio grosor de la línea ya está suponiendo un error de 25 metros.

– Segundo, por la deformación de todos los trazados de viales y edificaciones que en él se representan. Hemos realizado superposición de este plano con el plano catastral vigente, resultando que, excepto las carreteras principales, el resto de viales, edificaciones piscinas, no coinciden en absoluto con la realidad física, existiendo errores de varios metros.

– Tercero, porque en el caso de la parcela objeto de este recurso, no existe ninguna coincidencia entre la representación gráfica de este plano y la realidad física, ni por la posición de las edificaciones existentes que ocupan actualmente la parcela –no coincide ni remotamente su situación por varios metros– ni tampoco por la disposición real sobre el terreno, en este plano la edificación se ha girado 90° respecto de su situación real, pasando de tener su eje longitudinal en sentido oeste este, a norte sur en este plano.

– Cuarto, porque un cauce es una concavidad del terreno por donde discurren por gravedad las aguas. Su trazado debe seguir una pendiente descendente hacia un lugar donde desemboca en otro cauce o en el mar. Obviamente no puede discurrir por una cota y de pronto elevarse varios metros para discurrir por otras parcelas más elevadas discurrendo cuesta arriba. En el visor que se aporta, el cauce atraviesa parcelas que tienen diferencias de nivel de varios metros, lo cual hidráulicamente es imposible, salvo que se construyan acueductos, que obviamente no es el caso. En el trazado que se grafía en el informe, sacado del visor cartográfico, las parcelas y viales que atraviesa el cauce tienen diferencias de más de diez metros de unas a otras y respecto a los viales, lo que indica la fiabilidad del plano.

[se inserta imagen]

Como demostración de lo dicho, compararemos algunas tomas de los planos catastrales reales con la situación grafada en este plano.

[se inserta imagen]

Plano Catastral Mapa Topográfico Nacional:

– Primera prueba: zona del trazado que discurre por la parcela objeto del recurso.

Se reproducen aquí a una escala similar uno y otro plano. De la observación de ambos, determinamos con claridad que en plano de la derecha (Mapa cartográfico Nacional utilizado para determinar el recorrido del cauce), cualquier parecido con la realidad es pura coincidencia.

No coinciden ni la anchura y trazado de viales y calles, ni la disposición de las edificaciones dentro de las parcelas, ni los límites catastrales de las parcelas, ni el número de edificaciones y piscinas; es decir, tal y como hemos comentado anteriormente, este plano es una representación a una escala de 1/25.000 de los viales y orografía general del territorio, pero en absoluto puede determinar con precisión la posición exacta de los grafismos que contiene.

A tal efecto hemos señalado dos círculos:

– Círculo verde: El trazado del supuesto cauce discurre por el interior de la parcela que ocupa el (...) Como vemos con claridad, dicho cauce atraviesa la totalidad de la parcela del hotel, sin que en la actualidad exista vestigio alguno de la existencia de dicho cauce.

Pero, es más, el hotel está varios metros por encima del vial (...), por lo que física e hidráulicamente sería imposible que, tras atravesar dicho vial, ascendiese varios metros para cruzar la parcela del hotel.

A mayor abundamiento, vemos la diferencia evidente entre las dimensiones de la piscina del hotel en uno y otro plano, hasta el punto, que ésta se dibuja fuera de los límites de la parcela del hotel y superpuesta sobre la Calle (...), lo que nos indica la fiabilidad del plano, ninguna.

– Círculo rojo: Comprobamos aquí que, tal y como hemos apuntado anteriormente las edificaciones que ocupan la parcela objeto de recurso, están desplazadas varios metros y giradas 90 ° respecto a la realidad física, lo que nuevamente es una comprobación de la escasa o nula fiabilidad del plano.

– En el resto del plano, vemos comparando ambos las distintas proporciones, tamaños, de piscinas que ni existen, edificaciones que tampoco existen o tienen formas y tamaños diferentes.

– Finalmente, aportamos el plano satélite de la zona, donde se puede comprobar la realidad física y las incoherencias permanentes denunciadas en este recurso.

[se inserta imagen]

– Segunda prueba: Al igual que sucede en este tramo que afecta a la parcela objeto de recurso, existen infinidad de puntos donde sucede lo mismo. Por no insistir, reproducimos únicamente las zonas donde las piscinas invaden los viales, incluso carreteras como la CV (...)

[se insertan imágenes]

Por todo ello, consideramos un dislate jurídico el determinar que, a la vista de este mapa cartográfico nacional a escala 1/25.000, la parcela es cruzada por un cauce.

Ni existen vestigios de ello en la realidad, ni se ha tenido jamás en cuenta en las licencias dadas por el Ayuntamiento de Benissa, ni se ha tenido en cuenta en las inscripciones de fincas en el Registro de la Propiedad de Benissa hasta el momento presente.

Tampoco existe evidencia del trazado de dicho supuesto cauce en el PGOU de Benissa y mucho menos en el Catastro, por lo que no existe ni ha existido dicho cauce a nivel administrativo, ni se encuentra ningún vestigio en la realidad física de su trazado real.

Carecería de lógica pensar que, de existir en la realidad, únicamente pueda ser tenido en cuenta a su paso por la parcela objeto de recurso, por lo que o bien se procede a deslindar el trazado del cauce desde el inicio hasta el final realizando listado de todas las propiedades afectadas por el mismo y en qué términos se produce esta afectación, o en caso contrario no puede dicho cauce cruzar únicamente la parcela objeto del presente recurso.

2.º Realidad física.

Expuesto lo dicho y dejando claro que no existe ningún cauce y mucho menos que se asemeje al trazado descrito en el mapa cartográfico, sí es cierto que en la realidad física existe una pequeña franja de suelo de un ancho variable y aproximado de 1.00 metro, que discurre entre las diferentes propiedades desde la (...) hasta nuestra propiedad, para terminar en una canaleta de piedra que va paralela a la Calle (...) hasta el mar.

Se aprecia que esta franja es un pequeño barranco que hace de desagüe de las aguas pluviales de forma natural, y que los vallados de las fincas han respetado.

Este trazado es coincidente con una zona pavimentada en hormigón en algunos tramos y de terreno natural en otros, por donde de forma natural se produce el desagüe de aguas pluviales, tal y como hemos descrito.

Este trazado es coincidente con el catastro de 1960 y con el vuelo americano de 1952 que aporta el Ayuntamiento y en absoluto lo hemos invadido. A continuación, aportamos documentación fotográfica que demuestra lo dicho.

[se insertan imágenes]

Conclusiones: De lo expuesto, consideramos que efectivamente existe un barranco de desagüe natural de las aguas pluviales que sí existe en la realidad física y desempeña funciones de desagüe natural, si bien no tiene nada que ver con el trazado que se expone en el mapa cartográfico ni en el visor,

Sin embargo, en ningún caso atraviesa la parcela de nuestra propiedad, ni muchas otras grafiadas en el mapa como las del (...), sino que tiene un trazado claramente definido sobre el terreno.

En nuestro caso concreto, la representación gráfica objeto de inscripción y de la Calificación Negativa que aquí se recurre, se ha hecho precisamente respetando íntegramente el trazado de este barranco-cauce, con objeto de no alterar el discurrir de las aguas naturales.

Por ello, este barranco-cauce se encuentra completamente por el exterior de la representación gráfica que hemos pretendido inscribir y respetando el mismo, motivo por el cual, no debe de ser tenida en cuenta la alegación de la Confederación Hidrográfica, y proceder por ende a inscribir los protocolos interesados al no existir la afección del dominio público hidráulico alegada por la CHJ.

IV. La “colada” y el “cauce” en relación al PGOU de Benissa: argumentos comunes a la improcedencia de la calificación negativa.

El municipio de Benissa cuenta con Plan General de Ordenación Urbana PGOU-82 de Benissa aprobado definitivamente en fecha 26 de julio de 1982 y publicado en el B.O.P. de fecha 29 de octubre de 1982.

Como podemos apreciar, el Plan General tiene una fecha posterior en 16 años al 03/02/1966, fecha en que se aprobó el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del Ministerio de Agricultura Sección Vías Pecuarias ICONA, donde se recoge la descripción del trazado de la (...) que nos ocupa.

La parcela objeto del recurso, está clasificada como suelo urbano en dicho PGOU, lo que quiere decir que, en los planos, normativa de aplicación, ordenanzas y trazados de viales y alineaciones, al ser suelo urbano debería de constar cualquier vial, camino, colada, vía pecuaria, cauce o cualquier otro elemento que pueda afectar al suelo urbano y a la construcción de viviendas en el mismo.

Si vemos los planos del PGOU, no vemos ninguna referencia a la existencia dentro de los límites del solar sito en Calle (...) que nos ocupa, de una colada o cualquier otro indicio de suelo público, ni por ende del cauce. A estos efectos podemos determinar que, la normativa urbanística vigente en el Término Municipal de Benissa, no recoge ningún trazado de la mencionada Colada ni del Cauce.

Por el contrario, el PGOU define un vial público que atraviesa este solar y que precisamente es el que recoge el proyecto de segregación que se ha presentado en el registro para su calificación, cuyos límites han sido certificados por el Excmo. Ayuntamiento de Benissa, como demostraremos en el apartado “licencias”.

Por tanto, es el propio PGOU quien determina las porciones de suelo público que afectan a este solar y, en ningún caso, determina afectación de suelo público por ser atravesado por una vía pecuaria ni por un cauce, argumentos que han servido de base a la calificación negativa por parte del Registro de la Propiedad.

Insistimos en que el Proyecto de (...) se aprobó en 1966 y el PGOU en 1982, y dado que en la fase de aprobación de cualquier instrumento urbanístico como el PGOU se requiere de una estructura bifásica para su aprobación definitiva, correspondiendo ésta al Ayuntamiento y posteriormente a la Comunidad Autónoma, previos informes vinculantes de cada organismo afectado (incluido medio ambiente anteriormente Ministerio de Agricultura sección Vías Pecuarias ICONA); al no existir ninguna referencia en dicho PGOU que defina el trazado preciso, amojonado y deslindado de esta Colada ni del cauce, a pesar de haberse solicitado estos informes previos para su aprobación, significa simplemente que no existe posibilidad de deslinde de dicha Colada ni del Cauce, y como consecuencia no puede determinarse afectación alguna en este caso.

V. Licencias del Excmo. Ayuntamiento de Benissa en base al PGOU:

Argumentos comunes a la “colada” y el “cauce”.

En este apartado reiteramos la improcedencia de la calificación negativa del Registro de la Propiedad en base a los antecedentes comunes antes indicados, esto es, la propia licencia urbanística y distintos certificados emitidos por el Excmo. Ayuntamiento de Benissa, sección de urbanismo, siguientes:

1.º Certificado de alineaciones: Para la elaboración del proyecto de segregación, se solicitó previamente al Excmo. Ayuntamiento de Benissa un certificado de alineaciones del solar para que se nos definiese las porciones de suelo del mismo que están afectadas por suelo público, certificado que se emitió en fecha 15/11/2018 por el Ingeniero Técnico Municipal D. J. M. G. C. y que se adjunta:

[se inserta imagen]

Como se aprecia en el presente certificado, existen dos franjas de suelo público que corresponden a viales de cesión obligatoria, sin que en el mismo figure ninguna mención a la afectación por la que se nos deniega la calificación registral.

Se quiere dejar constancia de que, muy probablemente, el Excmo. Ayuntamiento de Benissa considere que el trazado del vial que discurre por el límite oeste de la finca, cuya cesión y segregación nos solicita, es coincidente con el trazado de la (...), dado que es más o menos paralelo al descrito por el visor cartográfico, solo que unos metros desplazados hacia el oeste, lo que haría pensar que el propio PGOU del 82 definió este vial de nueva apertura por considerarlo necesario para que coincidiese con el de la Colada y por ello no hubo reparos ni informes desfavorables por parte de la Consellería en la aprobación del PGOU, ni de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Hay que tener en cuenta a ese respecto las imprecisiones que hemos relatado que existen en su definición, por lo que, si el Excmo. Ayuntamiento ha considerado que estas son las dos porciones de suelo afectadas por uso público, no sería descabellada esta coincidencia, dado que así lo ha manifestado en la licencia de segregación concedida.

A este respecto, es de aplicación los artículos 20 y 21 de la Ley 3/2014 que disponen:

[...]

Por tanto, es evidente que el Ayuntamiento de Benissa, con la aprobación de PGOU inicial y posterior modificación de 28/07/1998, definió en el vial cedido, y no inscrito por la Calificación recurrida, y con dicha nueva trama, lo que fue la inicial –e inconcreta– vía pecuaria proyectada que no materializada. Y ello, con el beneplácito e informe favorable de la Consellería competente, siendo innecesario Certificado alguno actual al respecto, del modo requerido.

2.º Proyecto de segregación.

En base a este certificado, se redactó por Arquitecto Superior el proyecto de segregación y cesión de suelo, proyecto que obtuvo la oportuna licencia del Ayuntamiento, y para cumplir las determinaciones de la licencia, en la cual se decía textualmente que: “se ha efectuado la superposición de la finca matriz con el planeamiento vigente, se constata que la misma ocupa una superficie de 266,39 m² de suelo destinado a uso dotacional público en dos porciones de 96.85 m² y 169.54 m², que –por tanto–, procede ceder, libre de cargas a la Administración”, es por lo que se pretende ahora inscribir la segregación de dichas porciones de suelo.

Así pues, son los propios servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento quienes nos define las porciones de suelo afectado como público en base al PGOU, certificado primero cuales son y concediendo licencia posteriormente en base al proyecto que los define tal y como el Ayuntamiento ha solicitado.

Por todo ello, entendemos improcedente que se nos deniegue la calificación, ya que estamos realizando lo que la licencia municipal nos está exigiendo. A tal efecto, reproducimos el texto de la licencia.

[...]

VI. Fundamentos jurídicos comunes a la “colada” y el “cauce”.

Tanto la supuesta invasión de una vía pecuaria invocada por la Consellería de Agricultura como la afección del Cauce de dominio público hidráulico invocada por la CHJ, son erróneos en su planteamiento y de imposible cumplimiento, infringiéndose de este modo con tales fundamentos de la Calificación que se recurre el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el artículo 34 de la misma Ley, la propia Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana y la Ley 3/1995 de 23 de marzo de vías pecuarias estatal, el RDL del TR de la Ley de Aguas, así como la doctrina Jurisprudencial y la de esta DGRN habida al respecto, y el PGOU de la ciudad de Benissa (Alicante) aplicable al efecto, y demás preceptos que se invocan en la presente alegación.

Se ha de destacar, e invocar, que la escritura protocolo 126/19, que nos ocupa, está motivada, o trae causa –aunque sea posterior– en la siguiente escritura protocolo 127/2019 de segregación de parcelas y cesión de viales al Ayuntamiento otorgada y amparada en virtud de la licencia de segregación, ya meritada, expresamente concedida por el Ayuntamiento de Benissa, y en estricto cumplimiento de la obligatoria cesión de viales públicos reglamentariamente imperativa y establecida en el PGOU de Benissa, aplicable y vigente, y por ende en la normativa urbanística y sectorial de aplicación, que se entiende infringida.

Por otra parte, la supuesta –difusa, confusa, no delimitada– vía pecuaria y el supuesto –difuso, confuso, no delimitado– cauce no han sido deslindados, ni catastrados, ni definidos en el P.G.O.U., siendo que sus ubicaciones son material y jurídicamente inviables, y siendo que por mor de lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 3/2014 (colada) y 95 de la Ley de Aguas (cauce), que se entienden infringidos, las Administraciones competentes no han cumplido con su obligación de deslinde y amojonamiento.

Además, dichas supuestas vía pecuaria y cauce tampoco están inmatriculados, ni inscritos, incumpliendo con ello la Administración su obligación de inmatriculación e inscripción en registro tal supuesto bien demanial, por imperativo establecido en el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que así mismo se entiende infringido.

A más inri, por mor de los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, que también se entiende infringido, los hoy recurrentes adquirieron la parcela matriz -objeto de segregación y cesión de viales cuya inscripción ha sido denegada- sin que constase dicha vía pecuaria ni dicho cauce en el Registro de la Propiedad, ni siquiera en el Catastro ni en ningún Registro Público aplicable al efecto, siendo que con la carencia de dicha grafía en el Catastro incumple con ello las Administraciones su obligación establecida en el artículo 9.3 de la Ley 3/2014 y 95 de la Ley de Aguas, y, así mismo vulnerados por la Calificación recurrida, pues ni siquiera están grafiadas tales supuestas vía pecuaria y cauce de manera preventiva en la Cartografía Catastral, ni en el PGOU, infringiendo con ello la Administración autonómica lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 3/2014 en cuanto a la vía pecuaria: 21.1. Las vías pecuarias de la Generalitat deberán grafiarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, territorial, de conformidad con la normativa sectorial vigente, y estarán sujetas a lo dispuesto por dicha legislación en todo lo concerniente a usos y aprovechamientos de las mismas”, y el art Artículo 95 de la Ley de Aguas sobre el Apeo y deslinde de los cauces de dominio público que dispone que “1. El apeo y deslinde de los cauces de dominio público corresponde a la Administración del Estado, que los efectuará por los Organismos de cuenca, según el procedimiento que reglamentariamente se determine. 2. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado,

dando lugar al amojonamiento. 3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso los titulares de los derechos inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial”.

En adición, la Calificación Negativa, para invocar dicha vía pecuaria y el cauce, y la supuesta existencia de unos espacios de dominio público, se fundamenta en Informes de las Administraciones que a su vez se motivan un “visores cartográficos” meramente informativos, y que por imperativo del Principio de Seguridad Jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española, también vulnerado, y de jerarquía normativa no pueden prevalecer ante el PGOU de Benissa, aprobado y vigente, ni ante la Licencia de Segregación y la obligatoria cesión de viales referida y demás normativa sectorial aplicable al efecto.

Y, menos implicación puede existir para enervar el acceso al registro cuando, por mor del artículo 1.2 de Ley 3/2014 y los artículos 2, 4, y 5 de la Ley de Aguas, no concurre ni finalidad ni causa alguna para la vigencia de tal supuesta vía pecuaria ni de tal cauce, que de estar se incardinarían en zona urbana consolidada –incluso dentro de viviendas allí sitas–, infringiéndose así mismo el artículo 5.1 de la Ley 3/2014 y 95 de la Ley de Aguas, pues en ningún caso ni la anchura, ni ubicación ni recorrido de dichos elementos es posible delimitarlos ni establecerlos, siendo por tanto improcedente invocar, tal y como se efectúa en la Calificación recurrida, una coincidencia inexistente con unos supuestos cauce y vía pecuarias inexistentes.

Entendemos que, por ende, la Calificación es errónea, pues no estamos en un supuesto de nueva inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad, sino que el supuesto que nos ocupa es la segregación de una finca registral preexistente e inmatriculada y la obligada e imperativa cesión de viales reglamentariamente impuesta por el PGOU de Benissa, por lo que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se entiende vulnerado.

De este modo, con la Calificación recurrida se obvia y deja sin efecto el objeto del Plan General, cuales es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance establecido por el artículo 10.1 de la Ley del Suelo, aplicable al momento de su aprobación y que así mismo se entiende infringido.

Se obvia por tanto con la Calificación recurrida un principio esencial, cual es que el Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Benissa y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Es más, dicho PGOU, debidamente publicado y aprobado en su día, prevalece en la determinación parcelaria sobre un [sic] meros “visores gráficos” (no son un plano normativo incluido en el Plan General de Urbanismo), siendo que la vigencia y aplicación del mismo le otorga jerarquía normativa en la materia que nos ocupa por mor del artículo 49.1. del Estatut d’Autonomia de la Comunitat Valenciana, más si cabe en los supuestos de tramos de vías pecuarias y/o cauces que discurren por suelo urbano para cuya competencia la normativa urbanística prevalece y desplaza a las posibles competencias que hubiere tenido (en el supuesto de deslinde, amojonamiento, inmatriculación y alegaciones del PGOU) de la Consellería correspondiente de la Comunidad Valenciana o de la CHJ. Pues, tal competencia se ejecutó en su momento, en la fase de aprobación del PGOU, siendo que nada se indicó ni se decretó al respecto.

Y, más aún en el caso que nos ocupa, habida cuenta que la determinación urbanísticas de la parcela objeto de segregación e inscripción (suelo Urbano A-8-2) obtuvo su Licencia urbanística en base las Normas del PGOU aplicables según su

modificación publicada en el BOP de Alicante de 28/07/1998 (que se adjunta como documental), esto es, vigente que estaba la Ley Estatal de vías pecuarias y la Ley de Aguas precitadas e invocadas en la Calificación negativa recurrida, sin que en tal momento (modificación del PGOU) ni en su inicial aprobación, nada alegasen la Consellería competente ni la CHJ frente a las determinaciones del Plan para esta parcela (ubicación, cesiones, lindes, lindes con suelo público –viales–, edificabilidad, etc.), ni invocasen, ni exigiesen, ni informasen, ni deslindasen, ni amojonasen, ni registrasen, nada con respecto a una supuesta vía pecuaria y un supuesto cauce del todo inexistentes. Y, debe prevalecer la seguridad Jurídica.

Especialmente sangrante, el informe de la arquitecto técnico municipal Dña. M. C. F. S., en base al cual el Ayuntamiento presenta alegación en contra de la inscripción de la segregación para la que el mismo ha concedido licencia en base a sus propios certificados de alineaciones y a su aceptación de los viales segregados, algo realmente inédito; informe que determina que en función del catastro de rústica de 1960, la (...) discurre por el lindero norte de la parcela n.º 18 de nuestra propiedad y no al sur de la misma como determina el visor catográfico [sic]. Sin embargo, sin realizar medición ni replanteo de ningún tipo, y contradiciendo todos los certificados anteriores emitidos por el Ayuntamiento de Benissa, concluye diciendo que afecta a la parcela, siendo imposible precisar la superficie de afectación debido a la falta de los correspondientes estudios topográficos que aporten los datos necesarios para determinar la superficie exacta.

Reproducimos parte de su informe:

[...]

Es decir, a la vista de que el catastro de urbana vigente no dice nada sobre esta Cañada, recurre a un catastro anterior, catastro de rústica nada menos, cuando no existía ninguna de las edificaciones por no ser suelo urbano como ahora, para determinar la existencia de la Colada, cuando además es contradictorio con el trazado del visor cartográfico [sic] tal y como menciona en su informe. Recordamos que posteriormente a este catastro, se redactó un P.G.O.U. en 1982, 22 años después, y se redactó sobre la base catastral urbana vigente en la actualidad, base catastral que nada tiene que ver con la que aporta el Ayuntamiento en su informe.

En todo caso, si era su intención dejar sin efecto el P.G.O.U. y el catastro vigente, por entender de mayor validez el catastro de 1960; así debería de haberlo reflejado en los certificados de alineaciones y certificado de ficha urbanística de la parcela que aquí aportamos, y no lo hizo. Por ello consideramos que no a [sic] lugar hacerlo ahora, dos años después, contradiciendo sus propios actos y generando inseguridad jurídica total.

Finalmente y para rematar la ignominia jurídica que aquí se pretende, el Ayuntamiento de Benissa aporta ahora un vuelo americano del año 1956 superpuesto sobre el catastro vigente (ahora acude a él curiosamente y no al de 1960), documento en el que dicho sea con todos los repetos [sic] no se observa absolutamente nada más que sombras en blanco y negro y en el que la superposición catastral pretendida no coincide en absoluto [sic] ni con viales, ni con parcelas, ni con edificaciones ni elementos naturales, no coincide con nada en absoluto.

No obstante, destacamos que la mancha blanca que el vuelo americano de 1956 refleja y que el catastro de 1960 también grafía como camino (...), en la actualidad existe y se mantiene, discurre al norte de nuestra propiedad y en absoluto se ha invadido; siendo además coincidente con el cauce-barranco que hemos descrito fotográficamente en el apartado de la alegación cauce por donde discurre el agua de lluvia de forma natural. Nadie discute su existencia, lo que no estamos de acuerdo es con el trazado ni con las dimensiones, que la realidad física determina claramente y no es coincidente con los visores, tal y como denuncia la arquitecta técnica municipal.

[se inserta imagen]

De todas formas, tanto el catastro de rústica de 1960 como el vuelo americano de 1956, fueron sustituidos por el catastro de urbana vigente y por el P.G.O.U.

documentos de aplicación vigentes y actuales y sobre los que el Ayuntamiento ha emitido sus certificados en todo momento desde 2019 cuando empazamos [sic] a solicitar certificados. Jamás se hizo en ninguna de ellos alusión a estos dos planos, por lo que no cabe hacerlo ahora.

No obstante, la propia arquitecto técnico municipal determina en su informe que las fincas segregadas y cedidas al Ayuntamiento como suelo público de viales mediante decreto de fecha 20 de diciembre de 2021 por el que se acepta cesión gratuita de suelo según documentación tramitada en expediente 217/2019, no invaden suelo público ni en el (...), por lo que solicitamos al Registro de la Propiedad de Benissa que proceda a la inscripción de dichos suelos segregados como viales a nombre del Excmo. Ayuntamiento de Benissa, ya que no existe ninguna invasión que lo impida. Reproducimos la parte del informe donde lo refleja claramente:

[...]

Dicho lo expuesto, es de total aplicación la doctrina habida al respecto, entre la que se destaca –pues resume y sintetiza lo indicado– la Sentencia del Tribunal Superior de Granada, Sala de lo Contencioso Administrativo, n.º 205/2009, que dispone que “Distinta sería la conclusión a que habría de llegarse como lo hizo esta misma Sala en S. 691/2003 si el deslinde se hubiera iniciado después del otorgamiento de la licencia, pues como acto futuro no puede afectar a las licencia ya concedidas; pues ello se opondría un elemental principio de seguridad jurídica (9-3 de la C.E.)”.

Y más clarificadora, y directamente aplicable al presente supuesto, que expresamente se invoca, es la Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia (BOE núm. 190, de 7 de agosto de 2018) y que en extracto se reproduce en extracto: [...]

Damos por enteramente reproducidos los argumentos de la Resolución invocada, y en virtud de la cual procede la estimación del represente recurso gubernativo.

Por último, como se ha indicado previamente, se entiende infringido con la Calificación recurrida el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, objeto de los protocolos notariales no inscritos y que se entiende infringido, pues no existe dominio público que afecte a las fincas de los titulares resultantes de la segregación ni el vial público cedido, ni por ende vía pecuaria ni cauce registrados, deslindados ni amojonados, que cumplan fin alguno de la Ley 3/2014 ni de la Ley de Aguas, ni que por tanto posean continuidad ni existencia alguna a los efectos de la inscripción interesada. Tales terrenos jamás han sido de Dominio Público, por lo que no hay invasión de dominio público alguno y tal motivo de la Calificación negativa recurrida debe fenecer.

En conclusión, deben fenecer ambos argumentos de la Administraciones, puesto con los bienes demenciales [sic] que invocan son, en síntesis, inexistentes.

Segunda. Sobre las alegaciones [sic] de los propietarios colindantes.

En los Hechos quinto y séptimo hace referencia a las alegaciones de los titulares colindantes por desencuentro en la definición de los límites de parcelas.

En nuestro caso y con objeto de evitar discrepancias con los colindantes, el límite norte de la finca se ha grafiado completamente diferente a como muestra el catastro, con la intención de mantener el trazado del barranco- cauce como límite de las propiedades y dejando este espacio como terreno público, completamente fuera de nuestros límites (nos remitimos al documento fotográfico aportado en las previas Alegaciones relativas al “cauce”).

Sin embargo, han surgido diferencias entre los límites de nuestra parcela y las colindantes, tal y como nos comunica el propio Registro en la calificación negativa.

Por ello, por el presente recurso anunciamos que el límite que definimos con la parcela catastral 7549908BC4847N, lo era en base a respetar el barranco como límite entre ambas, situación que nada tiene que ver con los límites grafiados por el catastro.

Ante esta situación, y debido al vallado que recientemente en el año 2020 nos colocó de forma unilateral y sin licencia de obras el propietario de la parcela catastral 7647311BC4874N, en estos momentos hemos presentado recurso ante ese Registro de la Propiedad contra la delimitación propuesta por el propietario de la parcela 7549908BC4847N, ya que entendemos que, con carácter previo a la inscripción de todas estas fincas, debe aclararse el linde entre las tres propiedades.

Por todo ello, y en cuanto a las Alegaciones presentadas por los propietarios colindantes decimos:

Parcela Catastral 7549908BC4874N:

Se han presentado alegaciones a las dimensiones y límites que se pretender inscribir por dicho colindante. Deberá aclararse dichos lindes entre las tres parcelas que hemos comentado, pues los titulares de estas parcelas pretenden hacer valer en mayor medida la realidad física de los lindes naturales y físicos (el barranco/vaguada antedicho), mientras que los titulares de la parcela de referencia catastral 7647311BC4874N pretenden hacer valer solo y exclusivamente las representaciones del Catastro, que como harto se ha indicado son erróneas a todas luces.

Si a un colindante se le diera la razón por la realidad física y a otro por la catastral, la finca de los aquí recurrentes ser vería mermada en la mayoría de su superficie, lo cual es irreal e inviable.

Parcela catastral 7647311BC4874N:

Negamos rotundamente que el vallado entre nuestras propiedades lleve colocado más de 15 años. A este respecto podemos presentar numerosos documentos y testimonios que lo demuestran.

Hubo un vallado que se colocó a finales del año 2019 y de forma totalmente unilateral, atravesando nuestra propiedad incluido el garaje, que queda atravesado ahora por dicha valla, como demuestra la fotografía que adjuntamos. Dicho vallado fue retirado, volviendo este colindante a poner otro ya en agosto/septiembre de 2020, totalmente diferente. Tal disonancia ya acredita que el colindante no sabe ni conoce sus lindes, pues cada vez pone el vallado en una ubicación diferente.

Además, constan las visitas recientes de los técnicos municipales a las parcelas, que abrieron un expediente de infracción urbanística a este propietario por colocar una valla ilegal, sin licencia y contraria a las determinaciones del PGOU.

A este respecto el arquitecto superior Sr. M., tuvo varias conversaciones con los servicios técnicos municipales en el año 2019, cuando se colocó este vallado por primera vez.

A mayor abundamiento, el Sr. M. redactó sendos proyectos de vivienda unifamiliar para cada una de estas parcelas, proyecto en los que existen fotografías del estado actual de la parcela en el momento de la redacción de los mismos, 21/06/2019, en los que podemos apreciar que dicha valla no existía en ese momento.

Definimos aquí los recibos de presentación de los proyectos para su posible consulta.

[...]

En estos proyectos como decimos, existen fotografías del terreno en su estado actual (2019), entre las que destacamos las siguientes, que son fieles testimonios de las incoherencias del colindante:

[se insertan imágenes]

Como hemos visto, tampoco este vallado respeta las explicaciones de nuestra parcela realizadas hace más de 50 años cuando se construyó la edificación que ocupa

nuestra parcela. Es de suponer, que, si estas explicaciones se realizaron sobre su terreno, hace 50 años debería de haberse manifestado de forma fehaciente al respecto, sin embargo, nada de eso ocurrió entonces.

Como demostración del carácter totalmente invasivo de este vallado de reciente construcción, adjuntamos fotografía explicativa de lo dicho, donde se aprecia claramente la distancia entre el terraplén y la valla. Además, en esta fotografía, se aprecian los restos de movimiento de tierra de una vallado que se colocó en 2019 anterior al que ahora nos referimos, y que estaba desplazado más de un metro con respecto al actual, lo que indica que cada vez coloca el vallado el colindante en un lugar diferente. Se levantó acta notarial de estas diferencias entre vallados, que aportaremos en caso necesario.

Por todo ello concluimos, que los límites de las tres propiedades deberán someterse en su caso al acuerdo entre partes, haciendo valer los límites del barranco-cauce y el vial que define el PGOU, o por el contrario el catastral, pero para todos igual, esto es, o catastral para las tres propiedades o físico para las tres propiedades.

A mayor abundamiento, queremos dejar constancia de que, con posterioridad a colocar el vallado referido, mantuvimos el 29-09-2020 una reunión *"in situ"* con el propietario de esta parcela y su abogado, manifestándonos que el vallado lo habían colocado para "forzar por nuestra parte la compra de su parcela".

Ante esta bochornosa manifestación que roza el chantaje, el arquitecto Sr. M. realizó estudio de las condiciones urbanísticas de esta parcela, resultando que para obtener la condición de solar y poder ser edificable, esta parcela necesita tener acceso rodado. frente mínimo que considera el PGOU es de 6.00 m, se da la circunstancia de que esta finca no tiene frente mínimo suficiente ya que su único acceso es por la calle (...) y su frente es de 4.47 m y por tanto no puede obtener la condición de solar. Es decir, es inconstruible. De ahí, la insistencia en querer vendernos este suelo como colindantes, ya que las únicas posibilidades de este suelo pasan por la agregación al nuestro, motivo por el cual nos han chantajeado colocando esta valla aleatoria.

Adjuntamos fotografías del acceso, medición del mismo (4.47 m) e informe urbanístico.

[se inserta imagen]

Sobre estos particulares, la Calificación recurrida, en síntesis concluye que no existe conformidad entre los colindantes con las descripciones gráficas, si bien ni da ni quita a ninguno de los alegantes, por lo que resulta evidente que habiéndose acreditado por los recurrentes la existencia de elementos físicos naturales y ancestrales que determinan y establecen los límites y lindes de las tres parcelas, procede estimar el presente recurso e inscribir la descripción gráfica solicitada por los recurrentes en sus Protocolos n.º 126/2019 de fecha 12/12/2019 y n.º 226/2021 de fecha 09/03/2021.

Tercera. Histórico de imágenes de Google Earth Pro satélite.

Afortunadamente, hoy disponemos de herramientas que no pueden falsearse y que ofrecen a cualquier persona que quiera consultarlas fotografías reales por satélite, de la situación de las parcelas en fechas determinadas, que el propio programa ofrece como histórico de una parcela.

Para probar que la valla del propietario colindante jamás ha existido, a excepción de cuando la coloca ilegalmente para realizar un acta notarial, facilitamos aquí el histórico desde 07/12/2007 de fotografías satélite de Google Earth Pro, que puede consultar cualquier persona.

También sirven estas fotografías para probar, que el camino a Calpe que describe el catastro de 1960, siempre ha existido, y que es coincidente con lo que en la actualidad es el cauce-barranco existente y que no hemos invadido con la medición aportada al Registro.

[se insertan imágenes]

Conclusión

Tras ver el histórico de fotografías aéreas de Google fechadas por el satélite, concluimos con que la valla jamás ha existido excepto en los momentos en que se ha levantado el acta notarial, lo que obviamente no presupone su existencia a largo plazo, tal y como demuestra el satélite.

De igual manera, siempre ha existido un camino que recorre la parcela por el exterior del linero norte, que coincide con el barranco-cauce de desagüe natural y el denominado camino de Calpe barranco. En ningún momento hemos invadido dicho suelo.

Tercera [sic]. Documentación que se acompaña (...)

Por todo lo expuesto,

Solicitamos a la DGSJFP que, tenga por interpuesto Recurso Gubernativo frente a la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad de Benissa objeto del presente escrito e indicadas en el encabezamiento del mismo y previos los trámites oportunos dicte resolución por la que, estimado el presente recurso, revoque la calificación negativa recurrida y acuerde la inscripción de las escrituras Protocolos notariales n.º 126/2019 y n.º 226/2021 objeto del presente procedimiento en el Registro de la Propiedad de Benissa, y en todo caso dicte Resolución dejando sin efecto las afecciones de bienes de dominio público requeridos por la Sra. Registradora calificador y por ende desestime las alegaciones al respecto de la Consellería de Agricultura, del Ayuntamiento de Benissa y de la Confederación Hidrográfica del Júcar, a los efectos legales oportunos al ser estos no procedentes.

En todo caso, proceda a inscribir los viales cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Benissa y aceptados por Decreto de fecha 20 de diciembre de 2021, ya que no están afectados por invasión de suelo público, tal y como dictamina la arquitecto técnico municipal y el propio decreto.»

IV

La registradora de la Propiedad de Benissa emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, 4 de abril, 10 de octubre y 19 de diciembre de 2017, 10 y 13 de abril, 5 de julio y 5 de diciembre de 2018 y 23 de enero, 4 y 10 de julio y 27 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020 y 28 de julio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica alternativa a la catastral solicitada en acta notarial.

Una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción a la vista de diversos escritos de oposición, en concreto:

– Oposición formulada por la Confederación Hidrográfica del Júcar, aportando a tales efectos un informe de afección al dominio público hidráulico de fecha de 6 de abril de 2021, firmado electrónicamente por don M. P. C., presidente de la Confederación.

– Oposición formulada por los titulares de la parcela catastral colindante con referencia titulares de parcela catastral colindante con referencia 767311BC4874N0001RF, aportando planos topográficos elaborados por

técnicos y dos actas notariales de presencia con fotografías a fin de acreditar la delimitación de su finca.

– La Consellería d'Agricultura, desenvolupament Rual, Emergència Climàtica i Transició Ecològica, Direcció Territorial d'Alacant, Secció Forestal, aporta informe técnico de posible afección a dominio público, firmado por el ingeniero técnico forestal, don E. C. R., de fecha de 27 de abril de 2021, en la que se informa que la representación gráfica que se pretende inscribir puede afectar a una vía pecuaria.

– El Ayuntamiento de Benissa remitió informe emitido por la arquitecto técnica municipal, doña M. C. F. S., en fecha de 19 de abril de 2021 indicando que la parcela está afecta al trazado de una vía pecuaria, la cual tiene una anchura de 10 metros y por tanto afecta al dominio público.

– Oposición formulada por titulares catastrales de la parcela colindante con referencia catastral 7647302BC4874N0001LF, que aportan su título de propiedad.

2. 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. 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).

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.

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.

4. En el presente caso, en cuanto a la posible invasión de dominio público, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de hasta tres Administraciones Públicas a la inscripción de la representación gráfica, en sendos informes en los que de forma clara y terminante se pone de manifiesto la invasión de dominio público por la representación gráfica que pretende inscribirse.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta 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.

5. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de tres Administraciones Públicas poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público.

No pueden estimarse las alegaciones del escrito de recurso relativas a que en anteriores actuaciones ante la Administración no se puso de manifiesto afección alguna de la finca al dominio público, pues dados los términos de los pronunciamientos

aportados al expediente, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dichas autoridades administrativas o incluso judicial para instar la rectificación de las resoluciones dictadas, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dichas resoluciones administrativas o resolver el conflicto que se ha puesto de manifiesto, ni debatir sobre si efectivamente existe o no afección de la finca al dominio público, contradiciendo un pronunciamiento expreso de la Administración –en este caso, incluso hasta tres– (cfr. arts. 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

Menos aún puede entrarse a valorar documentos que el registrador no ha tenido a la vista al tiempo de calificar y que se han aportado con el escrito de recurso (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria).

También resulta errónea la cita que el recurrente hace de la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018. En aquel supuesto lo que se resolvió era la posibilidad de practicar la inscripción de una transmisión por título de herencia en un caso en el que la representación gráfica de la finca podía invadir una vía pecuaria no deslindada, según resultaba de la consulta a las bases gráficas disponibles. Pero en tal supuesto la pretensión era la de inscribir el dominio, no la representación gráfica.

Distinto de aquél supuesto de inscripción de una transmisión dominical –que no puede impedirse como resulta de la doctrina de dicha resolución (reiterada en otras posteriores y citando jurisprudencia del Tribunal Supremo)– es el supuesto que nos ocupa, en el que lo que se pretende es la inscripción de una representación gráfica.

En estos casos, aun no estando el dominio público deslindado si existe oposición expresa de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inscripción por los motivos que han quedado expuestos (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 2019).

6. En cuanto a la oposición de los titulares de fincas colindantes, procede reiterar una vez más la doctrina consolidada de este Centro Directivo.

En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de fincas colindantes.

Debe recordarse que los datos físicos que resultan de la cartografía catastral gozan de la presunción de veracidad que establece el artículo 3 de la Ley del Catastro en su apartado 3.

Resulta destacable que la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, incluida delimitación topográfica y acta notarial de presencia con fotografías, que pone de manifiesto el conflicto en relación a la delimitación gráfica de las fincas. Conflicto que también queda patente con las manifestaciones del propio recurrente.

Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Y, tal y como se ha dicho en el fundamento anterior, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Debe destacarse que no cabe en sede de recurso contra la calificación el análisis de las cuestiones fácticas planteadas por el recurrente en su extenso escrito de recurso, atendiendo a la diversa documentación aportada con dicho escrito o fotografías sobre la situación física de las fincas.

Así, por ejemplo, no corresponde a esta Dirección General decidir si es correcto o no el vallado de las fincas, por más que se aporte todo tipo de documentación gráfica (fotografías, planos, etc.) con el recurso. El estudio de tales cuestiones está vedado en el estrecho margen del objeto del recurso que es, como indica el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, exclusivamente «las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación de las fincas, tendrá éste que resolverse por acuerdo o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso gubernativo como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

En base al mismo fundamento legal, también resulta improcedente la solicitud de operaciones registrales que no resultaban del documento calificado (inscripción de viales cedidos al Ayuntamiento o segregación), documentadas en un título distinto presentado posteriormente, cuya calificación procederá una vez despachado el título ahora calificado (cfr. art. 18 Ley Hipotecaria).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de dicha inscripción (y no suspensión, como consta en la calificación) y podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 5 de octubre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.