DENUNCIA ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA INMOBILIARIA, COORDINACIÓN REGISTRO-CATASTRO Y DESPROPORCIÓN TRIBUTARIA LOCAL

DESTINATARIOS

1. **ALCALDÍA-PRESIDENCIA Y SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO DEL M.I. AJUNTAMENT DELS POBLETS**
2. **GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE ALICANTE**
3. **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DÉNIA N.º 1**

COMPARECIENTE Y REPRESENTACIÓN

La **ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE DÉNIA Y COMARCA (APTDC)**, con C.I.F. G-03304953, y domicilio social y a efectos de notificaciones en Calle Marqués de Campo, n.º 37, 6.º, Ático, C.P. 03700 Dénia (Alicante), actuando en defensa de los legítimos intereses generales del sector promotor, de la edificación y del normal tráfico inmobiliario comarcal, comparece ante las Administraciones e instituciones destinatarias y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE:

- Que habiendo tenido conocimiento directo, a través de reiteradas quejas y manifestaciones unánimes trasladadas por diversos profesionales colegiados y operadores técnicos vinculados al sector de la geomática, topografía, ordenación territorial y gestión inmobiliaria, de la grave distorsión competencial y procedimental que viene practicándose en el término municipal de Els Poblets, por medio del presente escrito se formula **DENUNCIA FORMAL contra el M.I. Ajuntament de ELS POBLETS**, con fundamento en los siguientes:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Vulneración frontal de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y del principio de coordinación Registro de la Propiedad - Catastro Inmobiliario.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, instauró como pilar esencial del ordenamiento jurídico la coordinación gráfica y material entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, con el objetivo primordial de

garantizar la seguridad jurídica en el tráfico civil e inmobiliario mediante la delimitación precisa y georreferenciada de las fincas.

En este marco legal, el artículo 3.3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (Real Decreto Legislativo 1/2004) consagra taxativamente que los datos catastrales gozan de presunción de certeza *salvo prueba en contrario* y, fundamentalmente, **sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecen en todo caso**.

Pese a este mandato normativo expreso, el M.I. Ajuntament de Els Poblets, a través de sus servicios técnicos, ha adoptado como criterio sistemático basado en formular oposición o alegación de plano frente a cualquier propuesta de Representación Gráfica Alternativa (RGA) georreferenciada tramitada por la propiedad al amparo del **artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria** o en expedientes de subsanación catastral, siempre que la RGA modifique la morfología parcelaria catastral en colindancia con espacios que el Ayuntamiento califica o presume unilateralmente de titularidad pública, simplemente por la incoherencia municipal de no ajustarse la alternativa gráfica al catastro elaborado por profesional competente a la propia morfología catastral, de ahí que sea una alternativa.

SEGUNDO.- Inadmisible contaminación del procedimiento hipotecario y catastral con figuras de disciplina urbanística: el informe de alineaciones como peaje improcedente.

Dicha oposición municipal no se sustenta en títulos públicos demaniales ni en expedientes de deslinde formal, sino que se impone bajo un condicionamiento categórico e irregular: el Consistorio supedita la retirada de sus alegaciones a que el titular privado solicite previamente un informe municipal de alineaciones urbanísticas y abone la correspondiente tasa.

Esta práctica atenta de manera flagrante contra el ordenamiento jurídico por los siguientes motivos:

1. **Confusión de esferas competenciales:** Las alineaciones y rasantes son determinaciones de ordenación y disciplina urbanística destinadas a fijar directrices para la edificación o futuras cesiones obligatorias; en modo alguno constituyen títulos de adquisición de la propiedad, no definen el dominio civil ni pueden alterar la titularidad o linderos consolidados. Las cuestiones de dominio competen en exclusividad al Registro de la Propiedad y a los tribunales ordinarios.
2. **Ausencia total de cobertura habilitante:** Ni el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria ni el TRLCI exigen o habilitan la imposición de un informe de alineaciones urbanísticas como requisito previo, impeditivo o suspensivo para validar una RGA georreferenciada. Supeditar la tramitación registral a un acto de información urbanística municipal supone inventar un trámite obstativo que vicia de raíz los procedimientos técnicos legalmente regulados.
3. **Agravante del desplazamiento geométrico de la cartografía catastral en Els Poblets:** Resulta técnicamente notorio que la cartografía catastral del municipio de Els Poblets sufre en múltiples zonas acusados desplazamientos geométricos respecto a la realidad física territorial. Cuando los profesionales técnicos elaboran un levantamiento topográfico de precisión que refleja fielmente la realidad física y registral, el Ayuntamiento hace prevalecer la cartografía catastral

desajustada con base en presunciones de dominio público no deslindado, bloqueando la coordinación registral a menos que se tramite dicho informe, previo pago de cuantiosas tasas urbanísticas.

TERCERO.- Manifiesta infracción del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RDLeg 2/2004) por desproporción económica abusiva de las tasas municipales.

Junto a la anomalía procedimental, el régimen fiscal impuesto por el Ayuntamiento de Els Poblets incurre en una evidente ilegalidad por vulneración del principio de equivalencia económica y coste del servicio tipificado en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL):

Concepto Tributario Municipal	Cuota / Tarifa Aplicada en Els Poblets	Impacto Económico Evaluado
Tasa de Alineaciones y Rasantes	300,00 € iniciales (hasta 12 m)+ 10,00 € por metro adicional	Sobrecoste desmedido en verificaciones gráficas simples de gabinete
Tasa de Parcelaciones y Segregaciones	Tarifa lineal de 2,00 € por metro cuadrado	Parcela tipo de 1.000 m^2: **2.000,00 €** de tasa administrativa

- **Vulneración del art. 24 TRLRHL:** El artículo 24.2 del TRLRHL prescribe con claridad que el importe de las tasas por prestación de servicios no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio. Una liquidación de 2.000,00 € por una parcelación o de cientos de euros por una verificación de alineación de gabinete carece por completo de memoria económico-financiera que justifique tal nivel de gasto municipal, adquiriendo una naturaleza netamente recaudatoria y punitiva contra el legítimo titular.

CUARTO.- Grave daño a la seguridad jurídica, a la labor facultativa y parálisis del tráfico inmobiliario.

La conjunción de estas prácticas municipales genera perjuicios de extrema gravedad:

- **Parálisis del tráfico inmobiliario:** Retarda indebidamente, encarece y llega a suspender la inscripción registral de fincas, segregaciones, compraventas y desarrollos urbanísticos legítimos en la comarca.
- **Viciamiento de la función técnica reglada:** Sitúa a los profesionales técnicos en una encrucijada deontológica inasumible, forzándoles a plegarse a exigencias urbanísticas ajenas al Derecho Hipotecario para evitar el colapso de los expedientes de sus clientes.
- **Indefensión del administrado:** Impone a los propietarios cargas tributarias desproporcionadas y trabas administrativas arbitrarias para defender derechos de propiedad consolidados frente a presunciones públicas no deslindadas.

SOLICITUD FORMAL

Por todo lo expuesto, la **ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE DÉNIA Y COMARCA (APTDC)**,

SOLICITA:

1. **AL M.I. AJUNTAMENT DELS POBLETS:**
    - **a)** El cese inmediato de la exigencia del informe de alineaciones urbanísticas y el cobro de la tasa correspondiente como condición previa para no formular objeción a los expedientes de Representación Gráfica Alternativa tramitados al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y de la normativa catastral.
    - **b)** Que cuando formule oposición por presunta afección a dominio público, lo haga aportando el título público material acreditativo o expediente de deslinde formalizado, sin utilizar trámites de disciplina urbanística para dilatar la delimitación civil de las fincas.
    - **c)** La revisión urgente de su Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas de alineaciones y parcelaciones, ajustándolas estrictamente al principio de cobertura de coste real y proporcionalidad prescrito en el artículo 24 del TRLRHL.
2. **A LA GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE ALICANTE Y AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE DÉNIA N.º 1:**
    - **a)** Que tomen conocimiento expreso de esta denuncia y de la distorsión que estos criterios municipales introducen en los procedimientos de coordinación gráfica.
    - **b)** Que en el ejercicio de sus respectivas funciones calificadoras y resolutorias, desestimen de plano las oposiciones formuladas por el Ayuntamiento de Els Poblets que se fundamenten exclusivamente en la falta del informe municipal de alineaciones urbanísticas o en cartografías catastrales no contrastadas, haciendo prevalecer la realidad física georreferenciada y la seguridad jurídica del Registro de la Propiedad consagrada en la Ley 13/2015.

En Dénia, a 11 de noviembre de 2026.

Por la **ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE DÉNIA Y COMARCA (APTDC)**,

Presidente, Carlos Pesquera Gutiérrez