

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6927 *Resolución de 18 de marzo 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 Sanlúcar la Mayor n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica al invadir dominio público.*

En el recurso interpuesto don I. A. U. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica al invadir dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de agosto de 2020 ante el notario de Pilas, don José María Varela Pastor, con el número 1.043 de protocolo, se aceptaba la herencia de don F. C. M., adjudicando a una hija, doña A. C. G., una finca rústica no inmatriculada descrita como suerte de olivar seco, con una superficie de 54 áreas y 8 centiáreas, quien la vendía a don I. A. U. Acompañaba, como título previo para la inmatriculación, copia de escritura de disolución de condominio otorgada el día 5 de abril de 2005 ante la notaria de Pilas, doña María Enriqueta Zafra Izquierdo.

II

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

«Documento:

Fecha del documento: 14/08/2020.

Notario: José María Varela Pastor. Protocolo: 1043/2020.

Entrada: 3322/2020.

Asiento de Presentación: 1358 del Diario: 243.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados, en base a lo [sic] siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Según la escritura, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la información gráfica que resulta de consulta en la aplicación informática registral y la que suministra la propia Junta de Andalucía en su página web, la finca objeto de inmatriculación linda con Vía pecuaria, resultando de Informe remitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesa [sic] y Desarrollo Sostenible de 4 de diciembre de 2020, que la parcela catastral en cuestión no solo linda con la Vía pecuaria que se indica en la misma, sino que de los estudios realizados hasta la fecha se aprecia una intrusión de la parcela en la vía pecuaria de 1.777,03 m², por lo que aunque el mismo informe reconoce que la vía pecuaria todavía está sin deslindar y que el expediente de deslinde que se inició en su día está caducado, sí que se reconoce una invasión de dominio público, aunque éste, todavía resulte indeterminado en su extensión y delimitación, por lo que procede denegar la inscripción conforme a los art. 9, 10, 18 y 205 LH.

Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se pudieran estimar procedentes [...]

Sanlúcar la Mayor, dos de febrero del año dos mil veintiuno Fdo. El Registrador (firma ilegible). Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. A. U. interpuso recurso el día 10 de febrero de 2021 en el que exponía lo siguiente:

«Que, por escritura otorgada en Pilas, el día 14 de agosto de 2.020, ante el Notario de dicha población D. José M.^a Varela Pastor, número 1.043 de protocolo, previa la herencia allí formalizada, compré la finca que en dicha escritura se describe, y cuya inmatriculación se pretende en el Registro de la Propiedad número 2 de Sanlúcar la Mayor (...)

Que, en el desarrollo del procedimiento previsto en el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al colindar la finca con una vía pecuaria, la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía emitió el informe (...)

Que la Sra. Registradora de la Propiedad, en virtud de los anteriores antecedentes, emitió la siguiente calificación negativa (...) y que, literalmente, dice:

"Según la escritura, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la información gráfica que resulta de consulta en la aplicación informática registral y la que suministra la propia Junta de Andalucía en su página web, la finca objeto de inmatriculación linda con Vía pecuaria, resultando de Informe remitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de 4 de diciembre de 2020, que la parcela catastral en cuestión no solo linda con Vía pecuaria que se indica en la misma, sino que de los estudios realizados hasta la fecha se aprecia una intrusión de la parcela en la vía pecuaria de 1.777,03 m², por lo que aunque el mismo informe reconoce que la vía pecuaria está sin deslindar y que el expediente de deslinde que se inició en su día está caducado, sí que se reconoce una invasión de dominio público, aunque éste, todavía resulte indeterminado en su extensión y delimitación, por lo que procede denegar la inscripción con forme a los art. 9, 10, 18 y 205 LH."

Que discrepo de la calificación realizada por las causas que seguidamente se exponen:

A) Según se dice literalmente en la Resolución de esa Dirección General de fecha 13 de enero de 2.021 (BOE de 28 de enero):

"Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, para poder determinar si existe invasión del dominio público 'ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base, y más cuando, (...), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: El cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos'.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1986 ya destacó la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria, que 'se subordina a que en la correspondiente prueba se acredite suficientemente, por un lado, la posesión administrativa, el uso público del terreno de que se trata, y, por otro, que el indicado uso haya sido perturbado por el administrado contra quien se dirige la acción', y consideró 'la falta de identificación del terreno

reivindicado, aludiéndose a la necesidad de practicar un deslinde para precisar los límites de las propiedades en cuestión'.

En este punto no puede olvidarse la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.»

En particular, sobre las consecuencias de la ausencia de deslinde de una vía pecuaria frente al principio de legitimación registral como efecto fundamental de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 5 de febrero de 1986 que manifestó lo siguiente: "Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público, entre los que se incluyen las vías pecuarias (...), la Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, que dando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil, debiendo calificarse de tal aquélla en que existe una indeterminación de límites entre la vía pecuaria y los terrenos colindantes de dominio privado inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y amparado en su fuerza legitimadora, tal y como ocurre en el supuesto de autos en el cual la esencia del problema planteado consiste en decidir si el terreno ocupado por el demandante forma parte integrante de la vía pecuaria o pertenece a la propiedad del mismo y de ello excede de la competencia de la Administración y de esta Jurisdicción y sólo puede dilucidarse mediante el ejercicio de las acciones civiles pertinentes ante los jueces ordinarios, siendo por tanto procedente la confirmación de la sentencia apelada que así lo declara y a cuya fundamentación jurídica cabe añadir que entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas".

Lo anterior lo traigo a colación porque el fundamento de la calificación negativa es la pretendida invasión de la vía pecuaria, del dominio público, cuando todos estamos conformes en que la finca colinda con dicha vía pecuaria, pero ésta no está definida ni en su extensión ni en su delimitación.

El informe de la Junta de Andalucía hace referencia a un expediente ya caducado, por tanto, carente de eficacia jurídica frente a terceros; entiendo no es posible fundar conclusiones algunas en tal expediente, pues ello implica reconocerle una eficacia que le niega el ordenamiento jurídico, informe, además, que data del año 2.007. Además, el Sr. informante, sin base o fundamento alguno que le autorice para ello, sienta unas conclusiones sobre el resultado de un futuro expediente que, hoy por hoy, es inexistente, y del que concluye ha resultado invadida la vía pecuaria, cuya extensión y delimitación son, actualmente, ignorados.

Debe recordarse también lo dispuesto en el Artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario:

"3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos."

Y, en este caso, no hay prueba material con eficacia jurídica, que acredite la pretendida invasión del dominio público.

Es decir, tanto el Catastro, como la aplicación informática registral y la información publicada por la Junta [sic] Andalucía en su página web acreditan la colindancia de la finca de mi propiedad con la vía pecuaria, pero, a salvo la opinión del Sr. informante, no existe prueba o acreditación actual de que la misma invada el dominio público; pues ello, en buena lógica, deberá debatirse en un procedimiento futuro, que hoy no existe, y en el cual deberé ser citado para alegar lo que a mi derecho interese.

Entiendo que negar el acceso de mi escritura al Registro de la Propiedad, es desconocer mi derecho a obtener la tutela de esta institución, en base a opiniones de lo que pueda resultar de un expediente, hoy por hoy, inexistente e imponerme el cumplimiento de unas obligaciones para la tutela del dominio público correspondientes a la Administración que es la encargada de velar por la indemnidad del mismo.

Por supuesto que, si la escritura accede al Registro de la Propiedad y el expediente de deslinde se realiza por la administración, me veré sometido, como no puede ser menos, a las consecuencias de dicho deslinde, legalmente practicado.»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Pilas, don José María Varela Pastor, como autorizante del título calificado, realizó las siguientes alegaciones:

«No se discute que la escritura adolezca de defectos de fondo o forma, de falta subsanable o insubsanable que impida el acceso de la misma al Registro de la Propiedad; el obstáculo para ello procede de que, pretendiéndose la inmatriculación de la finca a que la misma se refiere, el informe solicitado a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, al colindar la misma con una vía pecuaria, pone de manifiesto que, en su día y cuando dicha vía pecuaria sea deslindada formalmente, habría una invasión del dominio público.

Aunque los supuestos de las Resoluciones de la Dirección General de fecha 13 de enero de 2.021, dos de 11 de diciembre de 2.020, 12 de marzo de 2.020, dos de 16 de octubre de 2.020, 9 e [sic] agosto de 2.019, entre otras, se refieren a fincas inscritas, siempre esta Dirección General ha sentado la doctrina de ser necesario la existencia del oportuno expediente administrativo como fundamento esencial para que la pretensión de la administración en orden a que se practique la nota marginal de que la finca pueda estar afectada por una vía pecuaria, se esté tramitando y que el mismo exista.

En el caso de la escritura de referencia, debe destacarse que no existe expediente alguno que determine las dimensiones de la vía pecuaria en cuestión; es más, según la certificación catastral incorporada a la escritura la finca colinda con la vía pecuaria, pero no se deduce de ello invasión alguna; pronunciamiento catastral que, según el Artículo 3.º del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, debe reputarse correcto y sin que el mismo haya quedado desvirtuado.

Como se dice en el recurso presentado, creo debe atenderse al contenido de la STS Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, para poder determinar si existe invasión del dominio público «ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base, y más cuando, (...), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: El cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos.»

En el informe aportado, se reconoce que el expediente iniciado hace más de diez años, no desplegó sus efectos jurídicos por caducidad del mismo, ignorándose si ello pudo ser debido a una errónea determinación de las dimensiones de la vía pecuaria en

cuestión o a otras posibles causas; y a fecha de hoy, aún no se ha determinado cuáles sean tales dimensiones y si afectarían o no a la finca escriturada.

Por lo anterior, entiendo que, en ausencia de la determinación de cuales sean las dimensiones de la vía pecuaria y su correcta ubicación, debe prevalecer el contenido del Catastro, pues así lo determina su legislación específica que a todos obliga; no debiendo existir impedimento para inmatricular la finca objeto de la escritura, en el bien entendido que, si el expediente de deslinde se tramita en su día, habrá que estar a las resultas del mismo. Lo contrario sería desconocer el derecho del particular a obtener la protección del Registro de la Propiedad y actuar el contenido de su derecho de propiedad, lo que se le negaría por la mera opinión del funcionario informante carente toda apoyatura o base legal y hacer esperar al recurrente a que por la administración se actúe con la diligencia que, hasta este momento, no ha demostrado.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de febrero de 2021, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 30, 37, 53.2 y 61 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 1 de agosto de 2014, 15 de marzo, 12 de abril y 14 de noviembre de 2016, 30 de junio y 7 de noviembre de 2017, 5 de febrero, 27 de junio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 14 de noviembre de 2018 y 23 de enero de 2019.

1. El objeto del presente recurso es decidir si procede la inmatriculación por título público solicitada al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria respecto de una finca rústica sita en el término municipal de término de Sanlúcar la Mayor a la vista de los antecedentes de hechos reseñados y, en particular, del informe solicitado por la registradora y emitido por la Administración competente (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de fecha 4 de diciembre de 2020), conforme a lo previsto en el párrafo tercero del citado artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En concreto del citado informe resulta, entre otros extremos, lo siguiente: que la finca cuya inmatriculación se pretende no sólo linda con la vía pecuaria, sino que la invade en la superficie de 1.777,03 metros cuadrados, pese a no estar deslindada.

A la vista del citado informe, la registradora emite, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa objeto del presente recurso.

El recurrente se opone a dicha calificación alegando, en síntesis, que la vía pecuaria «no se encuentra definida ni en su extensión ni en su delimitación», al no estar deslindada.

2. El recurso no puede prosperar.

Hay que recordar que, como ya se indicó por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene

su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

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

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista.

En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros».

Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (*vid.* artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

3. Pero la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: *vid.* Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), 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, montes o carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida (en concreto en el caso de colindancia con el demanio de la finca que se pretende inmatricular) 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.

4. 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 y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), 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.

Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Igualmente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Este es el fundamento legal en que se apoya la calificación desfavorable de la registradora objeto del presente recurso.

5. 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, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como

realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

6. 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.

7. En el presente caso no es que se aprecien indicios de colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con un bien de dominio público, a pesar de no estar inmatriculado, sino que se invade la misma en la superficie de 1.777,03 metros cuadrados conforme al referido informe.

El hecho de la colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con la vía pecuaria da fundamento suficiente a las dudas de la registradora sobre la posible invasión del dominio público, de donde se colige la corrección de su actuación al dar cumplimiento en tales circunstancias a la previsión legal contenida en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

Y lo cierto es que no sólo dicha actuación fue correcta, sino que, además, las dudas de la registradora fueron confirmadas de forma expresa por la Administración competente mediante la emisión en plazo del informe recabado, a través de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en los términos antes expuestos, y que concluye su examen técnico afirmando la indubitada invasión de la vía pecuaria y la correlativa imposibilidad, a su criterio, de proceder a la inmatriculación solicitada, esto es, manifestando su expresa oposición a la inscripción.

Y tal supuesto de hecho, por estar así previsto en el párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no puede sino generar una calificación registral negativa de la solicitud de inmatriculación, al disponer dicho precepto que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

Se trata de una previsión legal que, en el contexto normativo antes descrito, responde al mismo principio general tuitivo y protector del dominio público examinado, y que si, de un lado, niega los efectos propios del silencio administrativo positivo en caso de ausencia de emisión del preceptivo informe administrativo en plazo (*vid.* Resolución de este Centro Directivo de 11 de octubre de 2018, en la que se señaló que el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, excluye el sentido favorable del silencio en los casos exceptuados por una norma de rango legal, norma que en el presente supuesto está integrada por el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria), por otro, impone la consecuencia de la calificación negativa en caso de oposición de la Administración a

la inscripción (cuando esta posición obstativa sea la que resulte del correspondiente informe técnico).

De todo lo cual cabe concluir que la actuación y la calificación de la registradora fue correcta por ajustada a Derecho, lo que conduce a su confirmación.

8. Tampoco puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente basado en el hecho de que la parcela está catastrada a su nombre pues, como ya señalara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dicha circunstancia no permite eludir el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria si se pretende la inmatriculación de la finca por esta vía.

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

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, 18 de marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.