

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8688** *Resolución de 5 de mayo de 2022, 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 Huete, por la que se deniega la práctica de nota marginal expresiva de que una finca linda con una vía pecuaria no deslindada.*

En el recurso interpuesto por don Félix Romero Cañizares, director general de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huete, doña María Luz Carrasco Valladolid, por la que se deniega la práctica de nota marginal expresiva de que una finca linda con una vía pecuaria no deslindada.

#### Hechos

I

Mediante informe, de fecha 19 de diciembre de 2021, la jefa del Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha, doña C. F. S. M., tras haber recibido notificación registral acerca de la inmatriculación de una finca conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, solicitaba que se practicase nota al margen de una finca registral del término Horcajada de la Torre indicativa de que la referida finca linda con vía pecuaria no deslindada pudiendo su posesión ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla La-Mancha en caso de futuro deslinde.

II

Presentado dicho informe en el Registro de la Propiedad de Huete, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N°: 5410 del año 22/12/2021  
Asiento N°:694 Diario: 78  
JCC.M-Consejería de Desarrollo Sostenible-Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad  
427

Presentado por: J. R. A. a las 14:19:24

Visto por Doña María Luz Carrasco Valladolid. Registrador de la Propiedad de Huete, Provincia de Cuenca, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 5410 de 22/12/2021, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, del documento antes relacionado, el cual ha sido presentado en unión de documentos que se acompañan, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos

Mediante comunicación expedida el día 19 de diciembre de 2021 por la jefa del Servicio Forestal, doña C. F. S. M., a la vista de comunicación recibida procedente del Registro de la Propiedad en relación a la inscripción de representación gráfica consecuencia de la inmatriculación de la finca rústica parcela 102 del polígono 9 del término municipal de Horcajada de la Torre, se solicita la práctica de una nota marginal en los siguientes términos: "Esta finca colinda con Cañada (...), clasificada en el término

municipal de Horcajada de la Torre por Orden Ministerial de 12 de junio de 1970 con una anchura de 75,22 metros. Esta vía pecuaria no está deslindada por lo que en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo la resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas contradictorias con el deslinde (art. 8.4 Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias)".

I. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde ni las limitaciones que del mismo se derivan en las fincas colindantes, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

La falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde (resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero de 2021; BOE 25 de febrero de 2021).

Todo ello a los efectos de considerar cumplimentado el principio hipotecario de tracto sucesivo (artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria) y como garantía al derecho de tutela judicial efectiva.

Destacan en este sentido las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de octubre de 2020 (BOE 31 de octubre de 2020) y 7 de mayo de 2021 (BOE 24 de mayo de 2021). en la que el Centro Directivo consideró que no puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente con intervención del titular registral ya que ni en la normativa especial ni en la normativa general (artículo 52 del [sic] la Ley 33/2003), se encuentra prevista la publicidad previa al inicio del expediente de deslinde. Tampoco se especifica la concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa para la práctica de la nota marginal establecida en el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria.

En relación con la inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras la modificación operada por la ley 13/2015 establece "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 notificará tal circunstancia [sic] a la entidad u órgano competente con el fin de que por dicha entidad se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes...".

Se entiende y ésta es una de las novedades de la citada Ley 13/2015, que la notificación previa a la inmatriculación, se debe producir "Si el Registrador tuviera dudas fundadas".

En el caso que nos ocupa, esta circunstancia no se ha producido, ya que a criterio de la Registradora que suscribe y vista la información catastral facilitada a los efectos de proceder a la inmatriculación, con incorporación al folio real de la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca, no ha lugar a ello. De la cartografía catastral, así como de la previa consulta a la aplicación auxiliar facilitada a los registradores, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, resulta que la finca inmatriculada simplemente linda con un bien de dominio público, lo que por sí solo no permite tener dudas fundadas de invasión. Por todo ello, se ha procedido a la notificación posterior en cumplimiento de la obligación que impone a los Registradores el Artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a fin de que la propia Administración pueda llevar a cabo las acciones que estime pertinentes en el ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su Patrimonio sufre una situación antijurídica. Por tanto, la mera colindancia con un bien de dominio, público (salvo en los supuestos de dudas fundadas de invasión) no permite cerrar el Registro a una solicitud de inscripción.

Existían excepciones, y que la Ley 13/2015 ha mantenido, y es la previa notificación siempre, a los efectos de obtener el preceptivo informe favorable, cuando se trate de bienes públicos que afectan a la Ley de Montes y la Ley de Costas (Art. 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, redactada conforme a la Ley 21/2015 y Art. 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas). La misma técnica ha seguido la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, en su artículo 30.

Por tanto, la comunicación previa a la inmatriculación no procede en todo caso de colindancia de la finca que se pretende inmatricular con el dominio público, sino solamente en el supuesto indicado o cuando una norma especial así lo prevea (como sucede en la normativa de costas, montes o carreteras).

La normativa reguladora de vías pecuarias no contempla esta exigencia. A lo que cabe añadir que, en primer lugar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”; que, en segundo lugar, conforme al párrafo primero del artículo 205, debe existir identidad en todo caso entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto; y que, por último, el artículo 3.3 de la Ley del Catastro recoge una presunción de veracidad de los datos catastrales en los siguientes términos: “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” (resolución de 4 de febrero de 2021; BOE 22 de Febrero de 2021).

En definitiva, la inmatriculación de la finca, se han efectuado en cumplimiento fiel de lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en términos totalmente coincidentes con Catastro, 1ª descripción resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada y la representación gráfica georreferenciada catastral resultante de la misma, sin que en ningún momento resultara, de la Sede Catastral ni de la aplicación auxiliar facilitada a los registradores, tras la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, invasión de un dominio público que como se reconoce en el propio escrito, no se encuentra deslindado de conformidad con su normativa reguladora teniendo en cuenta además, la presunción de certeza de los datos catastrales.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos [sic] 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. artículos 9, 20, 40, 205 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 del Reglamento Hipotecario; artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

III. De conformidad con la regla contenida en el artículos [sic] 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cuál, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos [sic] 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto,

han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,  
Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

En Huete a trece de enero del año dos mil veintidós. El Registrador (firma ilegible) Fdo. María Luz Carrasco Valladolid».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Félix Romero Cañizares, director general de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, interpuso recurso el día 14 de febrero de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«De acuerdo a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria se recurre la siguiente calificación del Registro de la Propiedad de Huete:

- Asiento 694 del Diario 78.
- Corresponde a la finca registral 16004001480367, referente a la inmatriculación de la parcela 102 polígono 9 del término municipal de Horcajada de la Torre, con referencia catastral 16220B009001020000PL (...)

#### Motivos

La Ley 13/2015 de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo en su artículo 10.1 dice “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”. Por lo tanto, actualmente cuando se realiza una inscripción en el Registro se coordina gráficamente con la cartografía catastral, con lo que la finca queda georreferenciada de forma inequívoca.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo cuyo origen y principal uso hasta la citada Ley 13/2015 había sido el tributario. En consecuencia, la cartografía catastral a menudo no refleja con exactitud la situación legal de los terrenos de las vías pecuarias.

Comparando la cartografía catastral con la elaborada para la protección, conservación y gestión de las Vías Pecuarias y Montes de Utilidad Pública por la Consejería de Desarrollo Sostenible, en la cartografía catastral la mayor parte de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha no tienen su anchura legal, pues han sido invadidas por las parcelas colindantes.

En particular, según lo aportado en el informe del Servicio Forestal emitido el 19 de diciembre de 2021, y una vez comprobada la cartografía catastral, se observó que la anchura de la vía pecuaria denominada “Cañada (...)” no es respetada por las parcelas colindantes, ya que en esta zona la anchura de la vía pecuaria es de unos 61 metros, anchura inferior a la otorgada por la clasificación, aprobada por Orden Ministerial de 12 de junio de 1970, con una anchura de 75,22 metros (Figura 1).

[se inserta imagen]

Figura 1. Localización de la parcela respecto la vía pecuaria

Esta Vía Pecuaria a día de hoy no está deslindada, por lo que se solicitó que se realizase una nota al margen.

Entre las competencias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se encuentran la protección, conservación y gestión de los bienes de dominio público: montes y vías pecuarias.

La situación actual, en cuanto a la defensa de la propiedad de las vías pecuarias en Castilla-La Mancha, es aproximadamente la siguiente:

- Vías Pecuarias Clasificadas: 14.500 Km (56.000 ha)
- Vías Pecuarias Deslindadas: 3.200 Km (17.800 ha)
- Vías Pecuarias digitalizadas, en proceso de actualización catastral: 2.200 Km (14.200 ha).
- Sólo un 6% de la superficie de las Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha (3.200 ha) está inscrita en los Registros de la Propiedad
- También existen algunos términos municipales con vías pecuarias sin clasificar.

Por lo tanto, la nota marginal solicitada es imprescindible para evitar la buena fe exigida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en las posteriores transacciones onerosas, manteniendo de esta forma la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha la posibilidad de recuperar el Dominio Público Pecuario mediante futuros deslindes. Lo que está sucediendo, en ausencia de estas notas marginales es que se inscriben derechos y pueden consolidarse, por la vía del artículo 34 (adquisición de buena fe a título oneroso), intrusiones en terrenos del dominio público que pasan a manos de los colindantes, con la consiguiente pérdida de patrimonio público a favor de unos pocos particulares (ver art. 21.8 de la Ley 43/2003 de Montes).

Entendemos que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador puede hacer constar, bajo su responsabilidad, como medida de colaboración en la defensa del dominio público, sin necesidad del consentimiento del titular registral, nota marginal en la que se aclare la situación de la finca inmatriculada. A modo de ejemplo, se adjunta copia de notas marginales inscritas por los Registros de la Propiedad de Belmonte, Manzanares, Pastrana-Sacedón, Almagro y Daimiel para casos similares a los que se tratan en este recurso (...)

#### IV

Mediante escrito, de fecha 24 de febrero de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 34, 40, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 13.7 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los artículos 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 13 y la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; el artículo 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2

de octubre de 2014, 15 de marzo de 2016, 13 de noviembre de 2017, 19 de julio de 2018 y 4 de julio y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo y 16 de octubre de 2020 y 13 de enero, 12 de febrero y 26 de julio de 2021.

1. La jefa del Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha, tras haber recibido notificación registral acerca de la inmatriculación de una finca conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, solicita que se practique nota al margen de dicha finca indicativa de que linda con vía pecuaria no deslindada pudiendo su posesión ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en caso de futuro deslinde.

La registradora deniega la práctica de tal nota por no haber sido incoado expediente de deslinde y no estar prevista ni en la normativa reguladora de las vías pecuarias ni en la normativa general de las Administraciones Públicas, y porque no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna. Asimismo, señala que tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria.

La Administración recurrente alega que el trazado de las vías pecuarias en la zona en cuestión no está bien reflejado en la cartografía catastral y no tienen su anchura legal, pues han sido invadidas por las parcelas colindantes. Y que aunque la vía pecuaria no está deslindada, «la nota marginal solicitada es imprescindible para evitar la buena fe exigida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en las posteriores transacciones onerosas» porque «lo que está sucediendo, en ausencia de estas notas marginales, es que se inscriben derechos y pueden consolidarse, por la vía del artículo 34 (adquisición de buena fe a título oneroso), intrusiones en terrenos del dominio público que pasan a manos de los colindantes, con la consiguiente pérdida de patrimonio público a favor de unos pocos particulares (ver art. 21.8 de la Ley 43/2003 de Montes)».

Alega, además, que «conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador puede hacer constar, bajo su responsabilidad, como medida de colaboración en la defensa del dominio público, sin necesidad del consentimiento del titular registral, nota marginal en la que se aclare la situación de la finca inmatriculada».

Por último, alega que notas marginales de esta índole se han practicado ya en otros registros.

2. Procede, por tanto, para la resolución de este recurso reiterar, una vez más, los pronunciamientos de esta Dirección General en casos idénticos y en idénticos recursos promovidos por la misma Administración.

Así, como señaló la resolución de este Centro Directivo de 26 de julio de 2021, reiterando doctrina de otras citadas en ella, en primer lugar procede hacer referencia al último argumento alegado por el recurrente, consistente en que notas marginales análogas a la ahora pretendida se han practicado en otros registros. Este argumento no puede admitirse.

Debe recordarse que es doctrina de este Centro Directivo, reiterada en innumerables ocasiones, que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017).

3. Centrándonos en el fondo del asunto, se plantea como única cuestión si es posible practicar, a requerimiento de la Administración, una nota marginal con la finalidad de advertir que una finca colinda con una vía pecuaria, la cual no está deslindada, sin que ni siquiera se haya iniciado este procedimiento, a los efectos de advertir las posibles consecuencias de un eventual deslinde.

La publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

4. Esta última cuestión resulta de capital relevancia puesto que por aplicación del principio de tracto sucesivo no cabe practicar ningún asiento en una finca en virtud de una resolución administrativa sin que el interesado haya tenido intervención en el procedimiento correspondiente.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

5. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), también se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento.

Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o

administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso.

Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria.

6. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

Como ya se indicó por este Centro Directivo 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 (cfr. Resolución de 23 de enero de 2019).

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 séptimo), 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 (supuesto de este expediente), 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 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.

7. Asimismo debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde.

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».

En este sentido 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 podemos olvidar 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, quedando 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».

8. Por último es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Es cierto que conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, una vez inscrita la representación gráfica, sea catastral o alternativa, de la finca en el Registro, «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

A este respecto, como señala la Resolución de 5 de abril de 2022 este artículo 38 señala que «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» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada 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», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» –ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo– «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

También es cierto que conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, «el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro».

Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado artículo 34, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita, se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado para proteger al titular registral inscrito conforme al artículo 34 frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.

En efecto, la aplicación de la protección que confiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en los casos de colisión con el dominio público no es uniforme, sino que varía en función de la legislación sectorial aplicable.

Así por ejemplo, en materia de montes de titularidad pública, tal protección opera en su grado máximo, conforme al artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, el cual señala que «la resolución definitiva del expediente de deslinde es título suficiente, según el caso, para la inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y para la cancelación de las anotaciones practicadas con motivo del deslinde en fincas excluidas del monte deslindado. Esta resolución no será título suficiente para rectificar los derechos anteriormente inscritos a favor de los terceros a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

En cambio, tal protección del artículo 34 queda muy matizada en materia de costas.

Conforme al artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas «el deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Pero, conforme a la disposición transitoria primera, «en los tramos de costa en que el dominio público marítimo-terrestre no esté deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la presente Ley, se procederá a la práctica del correspondiente deslinde, cuya aprobación surtirá los efectos previstos en el artículo 13 para todos los terrenos que resulten incluidos en el dominio público, aunque hayan sido ocupados por obras. Si bien, los titulares registrales de los terrenos, amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que resulten comprendidos en el deslinde practicado pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre en los términos previstos en el apartado segundo de esta disposición», es decir, pasarán a ser titulares de «un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, por treinta años, respetando los usos y aprovechamientos existentes, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión».

Y, respecto de las vías pecuarias, que es lo que aquí específicamente interesa, su legislación particular no reconoce apenas aplicación práctica a la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, conforme al artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias «el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados». Y añade que «la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde (...) En todo caso, quienes se consideren afectados por la resolución aprobatoria del

deslinde podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos y solicitar la anotación preventiva de la correspondiente reclamación judicial». Así se proclama también en el artículo 13.7 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

De modo análogo se pronuncia el artículo 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, al señalar que «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».

Por tanto, en materia de vías pecuarias, que es la que aquí nos ocupa, ha de desestimarse el argumento de la Administración recurrente que afirma que «la nota marginal solicitada es imprescindible para evitar» y que «puedan consolidarse, por la vía del artículo 34 (...) intrusiones en terrenos del dominio público que pasan a manos de los colindantes, con la consiguiente pérdida de patrimonio público a favor de unos pocos particulares (ver art. 21.8 de la Ley 43/2003 de Montes)».

Y tal desestimación procede, no sólo porque, como se ha razonado, no resulta aplicable a las vías pecuarias el invocado artículo 21 de la Ley de Montes, sino porque, incluso aunque hipotéticamente resultara también aplicable en materia de vías pecuarias la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, la manera de evitar o enervar tal hipotética protección no puede ser la de practicar un asiento que no derive del inicio de un procedimiento de deslinde en el que el titular registral tenga la intervención que la Ley le concede.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de mayo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.