

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2398** *Resolución de 23 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villarreal n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. V. R. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villarreal número 2, don Guillermo Corró Tormo, por la que suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 27 de febrero de 2018 ante el notario de Villarreal, don José Manuel Sánchez Almela, con el número 454 de protocolo, doña F. P. T. y don J., don J. y don M. A. M. P., vendieron a doña M. V. R. B. y don E. G. R., además de otra, una finca no inmatriculada en el término de Tales (Castellón). El título previo de adquisición era la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia, por fallecimiento de don J. M. L. el día 19 de febrero de 2017, autorizada por el mismo notario el día 18 de octubre de 2017, bajo el número 1.827 de su protocolo.

##### II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Villarreal número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«De acuerdo con lo prevenido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico en relación con la escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Vila-real, Don José Manuel Sánchez Almela, el día veintisiete de Febrero del año dos mil dieciocho, número de protocolo 454/2.018, presentada en este Registro a las doce horas y treinta minutos del día veintiuno de marzo del año dos mil dieciocho, retirada de esta oficina el día veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, y devuelta con fecha diecisiete de abril de dos mil dieciocho en unión de diligencia extendida el día once de abril de dos mil dieciocho por el mismo Notario autorizante del precedente documento, suspendida la calificación definitiva con fecha tres de mayo de dos mil dieciocho, por haberse solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar relativa a la finca que se vende junto a la de este número -parcela 426 del polígono 2 de Tales-, y una vez recibido a este Registro con fecha catorce de agosto de dos mil dieciocho, dicho informe suscrito el día uno de agosto de dos mil dieciocho, por don J. F. P., Comisario de Aguas, que ha tenido entrada en este Registro con fecha 14 de agosto de 2018, bajo el número 3905, según el asiento 403, del diario 145, que ha sido inscrita parcialmente, habiéndose extendido a su pie la siguiente nota:

“Registro de la Propiedad de Vila-Real numero dos.

Recibido informe sobre los límites del dominio público hidráulico en la parcela 426 del polígono 2 de Tales (Castellón), suscrito el día uno de agosto de dos mil dieciocho, por don J. F. P., Comisario de Aguas, que ha tenido entrada en este Registro con fecha 14 de agosto de 2018, bajo el número 3905, relativa a la finca descrita bajo el número 1.2 del inventario, y a que se refiere la precedente nota de suspensión de calificación definitiva de fecha 3 de mayo de 2018, justificado el pago del Impuesto y acreditado haberse

presentado la declaración a efectos del Impuesto de Plusvalía, ha sido inscrito, en el día de hoy, el precedente documento, tan solo en cuanto a la finca descrita bajo el número 1.1) del inventario, en unión de escritura de aceptación y adjudicación de herencia de los bienes dejados al fallecimiento de don J. M. L., formalizada en Vila-real, el 18 de octubre de 2017, ante el Notario don José Manuel Sánchez Almela, protocolo número 1.827/2017, que sirve como título previo para la finca descrita bajo el número 1.1) del inventario -finca registral 1854 de Tales-, al tomo 2.142 del Archivo, libro 27 de Tales, folio 47, finca 1854 de Tales, código registral único 12018001777901, inscripción 1.<sup>a</sup>, por lo cual ha quedado inscrito a favor de doña M. V. R. B., el usufructo vitalicio, y a favor de don E. y doña L. G. R., la correlativa nuda propiedad, en común y por mitades indivisas, de dicha finca, por título de compra, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sujeta a las limitaciones del artículo 207 de la misma Ley, inmatriculación que se notifica a los titulares de las fincas catastrales y registrales colindantes y al Ayuntamiento de Tales, y se ordena la publicación del edicto en el BOE, e inscrita la representación gráfica y lista de coordenadas que consta en el archivo electrónico correspondiente, firmado por mí, con Código Seguro de Verificación 21201835553A3B56.

Se deniega la inscripción de la finca descrita bajo el número 1.2.) del inventario -Terreno en término de Tales (Castellón), partida (...), Polígono 2, Parcela 426-, en base a los siguientes:

#### Hechos:

La citada finca descrita bajo el número 1.2) del inventario no consta inscrita en este Registro.

A efectos de su inmatriculación, se acompaña título previo (escritura de Herencia de Don J. M. L., fallecido el diecinueve de febrero de dos mil diecisiete, formalizada en escritura autorizada el dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, por el Notario de Vila-real Don José Manuel Sánchez Almela, número 1827 de su protocolo, careciendo de inscripción) y se protocoliza en el documento calificado Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la misma, -parcela 426 del polígono 2 de Tales- de la que resulta que uno de sus lindes es "Río (...)", propiedad de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por lo que al tener dudas fundadas sobre la posible invasión de dominio público, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 205 de Ley Hipotecaria, párrafos tercero, cuarto y quinto y el artículo 38.2 de la ley 33/2033, de 2 de noviembre, de Administraciones Públicas, se solicitó el correspondiente informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar, acreditativo de si la finca que se pretende inmatricular invade total o parcialmente el dominio público.

Por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, se emitió con fecha 25 de julio de 2018 "Informe sobre los límites del Dominio Público Hidráulico de la Parcela 426 del polígono 2 de Tales", del que resulta que "se constata que las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal. Dicha condición viene establecida 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 es inalienable, imprescindible e inembargable, lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada». Se acompaña copia de dicho informe.

#### Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 10 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

La representación gráfica y lista de coordenadas inscrita consta en la nota informativa que se acompaña.

La representación geográfica inscrita podrá consultarse en <https://geoportal.registradores.org/geoportal/Indext.html>.

Hecha constar la referencia catastral de la finca registral 1854 de Tales, la cual ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, de conformidad con los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, a fecha de hoy.

Vila-real, 4 de septiembre de 2018 El registrador (firma ilegible) Don Guillermo Corro Tormo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. V. R. B. interpuso recurso el día 26 de octubre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero.

En fecha 27 de febrero de 2018 adquiere junto con sus hijos la propiedad de la citada finca.

Segundo.

Que al no encontrarse inscrita la citada finca, solicita al Sr. Registrador de la Propiedad núm. 2 de Vila-Real, competente en el tema que nos ocupa, en fecha 15 de marzo de 2018, proceda a dicha inmatriculación aportando la documentación requerida para ello.

Tercero.

Que en fecha 14 de septiembre de 2018 se le notifica resolución denegatoria de la citada inscripción en base a informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar (...)

Cuarto.

Que del informe citado no se le ha dado a esta parte traslado ni se le ha concedido plazo de alegaciones o audiencia en relación al mismo, siendo tan significativo ya que en él se fundamenta la resolución denegatoria de la inscripción ahora impugnada, con manifiesta indefensión de esta parte.

Quinto.

Que el antedicho informe, según inserción en el propio texto de la resolución, determina literalmente lo siguiente: "Informe sobre los límites del Dominio Público Hidráulico de la Parcela 426 del polígono 2 de Tales, se constata que las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal".

Sexto.

Que la finca en cuestión, se encuentra catastrada a nombre de la suscribiente y de sus hijos y no de la Confederación Hidrográfica del Júcar [certificación catastral y acuerdo de la Gerencia Territorial del Catastro (...)].

Séptimo.

Que la citada finca se describe catastralmente como de "frutales regadío" no pretendiendo esta parte alterar dicho destino ni realizar ninguna modificación con el objeto de invadir el barranco.

Octavo.

Que esta parte es consciente de que el linde con el río supone una afección y una limitación a sus derechos de propiedad pero dicha circunstancia no obsta a que pueda ejercer su derecho de inscripción registral que mediante la resolución impugnada se le deniega.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

#### I

En el procedimiento de inscripción registral se ha omitido el derecho legalmente reconocido de audiencia y alegaciones impidiendo así la defensa de esta parte (arts. 105.c) Constitución Española, arts. 84 y 112 LRJ-PAC).

#### II

El informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, que se deduce de su inserción en la resolución denegatoria, cuyo tenor es confuso y ambiguo, se basa en unas pretendidas modificaciones por esta parte que nunca han sido planteadas, en una hipotética invasión del barranco (la utilización del condicional del verbo poder "podrían") para terminar describiendo las propiedades del dominio público con lo que parece adjudicarse la propiedad de todo o parte de dicha finca sin título acreditado alguno ya que, de ser así, se encontraría dicha finca catastrada a nombre de la citada Confederación.

En virtud de los hechos y fundamentos de derecho planteados, esta parte solicita:

1.º La nulidad de la resolución denegatoria ahora impugnada en base a defectos de forma (indefensión por falta de audiencia y periodo de alegaciones) así como de fondo (imprecisión y ambigüedad del motivo de fondo que causa la denegación).

2.º Se le conceda a esta parte prórroga de 15 días para la aportación de certificación histórica catastral, que ha sido solicitada al ayuntamiento competente y aún no ha sido expedida con el fin de probar la titularidad catastral anterior a la actual y desvirtuar la posible usurpación por la Confederación Hidrográfica del Júcar de una propiedad que nunca le ha pertenecido.

3.º Se ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad competente de la finca "Terreno en término de Tales (Castellón) Partida (...) Polígono 2 Parcela 426" a nombre de los auténticos y únicos titulares».

#### IV

Notificada la interposición del recurso a don José Manuel Sánchez Almela, notario de Villarreal, presentó el siguiente escrito de alegaciones:

"Como sumaria relación de hechos expongo los siguientes:

1. El día 27 de febrero de 2018 autoricé escritura de compraventa en relación con dos fincas sitas en el término municipal de Tales, perteneciente a la provincia y distrito notarial de Castellón. Ambas fincas, una rústica y otra urbana, no constaban previamente inscritas en el Registro de la Propiedad de Vila-real 2. La finca urbana sí resultó inscrita en el Registro de la Propiedad, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, mientras que la finca rústica no fue inscrita, según nota de calificación registral emitida el 1 de septiembre de 2018.

Dada la falta de previa inscripción de las fincas en el Registro de la Propiedad, la escritura de compraventa se redactó tomando en consideración el título previo (escritura de herencia por mí autorizada el 18 de octubre de 2017 con número 1827 de protocolo),

en cuyo título se describieron las fincas con arreglo a los datos disponibles del Catastro (certificación descriptiva y gráfica).

2. La nota de calificación registral referida deniega la inscripción solicitada en cuanto a una de las fincas, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al estimar el Sr. Registrador de la Propiedad la existencia de dudas fundadas acerca de la posible invasión del dominio público. Todo ello con el fundamento jurídico que consta en la citada nota, al cual me remito.

3. Las dudas del Sr. Registrador de la Propiedad están basadas en el informe emitido por el Sr. Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar (Ministerio para la Transición Ecológica) de fecha 25 de julio de 2018. En el expresado informe se hace constar que, en el marco del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación, la Confederación Hidrográfica ha realizado mapas de peligrosidad por inundación, los cuales incluyen una estimación de los límites del dominio público hidráulico y que, teniendo en cuenta esa información, “se constata que las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco, que tiene la condición de dominio público hidráulico”. Se advierte también en el mencionado informe que lo expuesto se realiza “sin perjuicio de un deslinde posterior, que determinará la definición exacta del DPH”

En relación con los citados hechos, interesa al notario informante, respetuosamente, efectuar los siguientes razonamientos jurídicos:

Primero.

Que la escritura de compraventa autorizada el 27 de febrero de 2018 -cuya falta de inscripción respecto de una de las fincas allí descritas motiva el presente recurso- reúne los requisitos de validez y eficacia previstos en nuestro ordenamiento jurídico. En relación con el objeto del contrato, dada la falta de previa inscripción de las fincas, se recurrió a la descripción que resultaba del Catastro, reputada exacta.

En relación con lo anterior cabe recordar que el artículo 3, apartado 3.º, del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que: 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.

Con fundamento en esa presunción “iuris tantum” se autorizó la mencionada escritura. La finca cuya inscripción se deniega en el Registro de la Propiedad linda con el cauce del Río denominado (...), como se deduce del certificado catastral unido a la escritura al señalar este la “relación de parcelas colindantes”. Ello implica, de un lado, que la parcela no es cauce fluvial y, de otro lado, que queda sujeta a un régimen de limitaciones a la propiedad que están definidas legalmente. Obviamente, en el terreno puramente fáctico, cabe decir que la proximidad al cauce del río determina que la parcela sea susceptible de sufrir inundación en los casos de crecidas extraordinarias, frecuentes en los cursos de agua mediterráneos, como es notorio.

En la actualidad, la titularidad de la parte compradora consta ya registrada en el Catastro.

Segundo.

Que el artículo 2 del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, dispone que constituye dominio público hidráulico del Estado los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas. Por su parte, el artículo 4 de la misma ley, establece que es álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Define igualmente esta norma qué debemos entender por ribera y margen de los cauces (artículo 6). Además el artículo 8 dispone que las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se registrarán por lo

dispuesto en la legislación civil (artículo 8), la cual a su vez nos remite a seculares instituciones de nuestra tradición romanista.

El artículo 11 de la misma Ley de Aguas define qué debemos entender por zonas inundables (terrenos inundados durante las crecidas no ordinarias de los ríos) y cómo dicha condición no les hace perder la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren, si bien dicha inundabilidad debe tenerse en cuenta en la planificación del suelo y en las autorizaciones de uso que pudieran conferirse.

Tercero.

Que del Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar emana un juicio de probabilidad de invasión de la parcela catastral en el dominio público hidráulico, con fundamento en un estudio acerca de terrenos susceptibles de inundación. Como resulta del examen de la Ley de Aguas, los conceptos de zona inundable y de cauce son bien distintos, incompatibles en términos jurídicos. Se trata por lo tanto de expresiones cuyo sentido se define por la ley, por lo que tienen un significado técnico jurídico preciso.

Dada esta diferente naturaleza, el cauce de un río (mientras siga siéndolo) nunca podrá ser propiedad privada mientras que por el contrario una zona inundable puede perfectamente serlo, debiendo el propietario asumir las consecuencias de ello.

Conviene poner de relieve que el mismo informe de la Confederación Hidrográfica concluye que "este informe se realiza sin perjuicio de un deslinde posterior, que determinará la definición exacta del DPH". Es decir, el organismo informante afirma que el documento emitido no contiene una exacta definición del dominio público. Por el contrario, el certificado catastral goza de una presunción legal de certeza que no ha sido desvirtuada.

Teniendo en cuenta lo expuesto, considera el notario informante que la escritura objeto de recurso debe ser inscrita en su totalidad en el Registro de la Propiedad.»

V

El registrador emitió informe el día 8 de noviembre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió 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; 2, 11 y 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, 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 y 5 de febrero, 27 de junio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 14 de noviembre de 2018.

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 sita en el término municipal de término de Tales (Castellón), a la vista de los antecedentes de hechos reseñados y, en particular, del informe solicitado por el registrador y emitido por la Administración competente (Comisaría de Aguas de la

Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio para la Transición Ecológica), 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: a) la parcela que se pretende inmatricular «tiene como linde un cauce que, al formar parte del dominio público hidráulico, está bajo la tutela, control y administración del Estado»; b) la citada Confederación Hidrográfica del Júcar, en el marco del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación, ha realizado mapas de peligrosidad por inundación para los principales cauces implicados en potenciales procesos de inundación. Estos mapas incluyen una estimación sobre los límites del dominio público hidráulico, y pueden ser consultados a través de los sistemas electrónicos de información del Agua de la citada Confederación Hidrográfica (en el informe se reproduce una imagen tomada del citado Sistema de información en la que se muestran los límites del dominio público hidráulico a la altura de la parcela que se pretende inmatricular y la cartografía de la Sede on line de la Gerencia del Catastro); c) teniendo en cuenta dicha información el citado informe concluye afirmando que «se constata que las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco, que tiene condición de dominio público hidráulico por disposición legal (...) lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada», y d) el propio informe añade que el mismo «se realiza sin perjuicio de un deslinde posterior, que determinara la definición exacta del DPH, como así establece el artículo 241 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2003».

A la vista del citado informe, el registrador emite, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa objeto del presente recurso. La recurrente se opone a dicha calificación alegando, en síntesis, que no se le ha dado traslado en el procedimiento del citado informe de la Confederación Hidrográfica, ni se le ha concedido un plazo de alegaciones o audiencia frente al mismo; que conforme al mismo informe -según la parte transcrita en la calificación- «las modificaciones que se pretenden podría invadir el cauce del barranco, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal», siendo así que la finca se describe catastralmente como de «frutales regadío», no pretendiendo la recurrente alterar dicho destino ni realizar ninguna modificación con objeto de invadir el barranco; y que la finca se encuentra catastrada a nombre de la recurrente y de sus hijos, y no de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El recurso no puede prosperar según resulta de los fundamentos jurídicos que se exponen a continuación.

2. Antes de entrar en el fondo de la cuestión planteada hay que abordar como cuestión preliminar, la petición contenida en el escrito del recurso relativa a la concesión a la recurrente de un plazo de 15 días para la aportación de certificación histórica catastral, que había solicitado y todavía no había sido expedida en la fecha de la presentación del recurso, «con el fin de probar la titularidad catastral anterior a la actual y desvirtuar la posible usurpación por la Confederación Hidrográfica del Júcar de una propiedad que nunca le ha pertenecido».

Esta petición, sin embargo, no puede ser acogida favorablemente. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre 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. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso o en un momento posterior en virtud de la eventual prórroga solicitada, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (como sería la certificación catastral histórica solicitada y pendiente de expedición al tiempo de presentar el recurso) sería o no suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de

registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2017). Por lo demás, los trámites y plazos del procedimiento de recurso gubernativo contra las calificaciones de los registradores están sujetos a una regulación legal de carácter imperativo (vid. artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria), que vincula tanto a los recurrentes, como al registrador y a esta Dirección General, que no puede conceder prórrogas de plazos o trámites no previstos ni amparados en la Ley.

3. Entrando en el fondo de la cuestión planteada, hay que recordar que, 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.

4. 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.

5. 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 del registrador objeto del presente recurso.

6. 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». Precisamente un ejemplo de estas cartografías o planimetrías aprobadas oficialmente por las Administraciones competentes en materia de territorio y dominio público es el sistema electrónico de información del Agua a que se refiere el informe de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar a que antes se aludió, y del que proceden las imágenes incorporadas a dicho informe con indicación de la dirección electrónica en que se encuentra alojado.

7. 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.

8. En el caso particular objeto del presente recurso, dado que su asiento de presentación se practicó el 21 de marzo de 2018, y por tanto, tras la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por La ley 13/2015, le son plenamente aplicables las consideraciones anteriores.

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, como es la cuenca de un río, integrante del dominio público hidráulico (vid. artículo 2.b) del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, conforme al cual «constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley: (...) b] Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas»), sino que dicha colindancia resulta de forma explícita tanto de la descripción literaria de la finca en el título que se pretende inscribir (se trata de una finca rústica formada por la parcela catastral 426 del polígono 2, que «linda, por Norte, Este y Oeste, con la cuenca del Río (...)»), como de la propia certificación catastral incorporada a la escritura. Así lo admite también en su escrito de recurso la recurrente cuando afirma ser consciente de que «el linde con el río supone una afectación y una limitación a sus derechos de propiedad» (a lo que añade su opinión de que ello «no obsta a que pueda ejercer su derecho de inscripción registral (...)).

El hecho de que dicha colindancia con el cauce del río lo sea por tres vientos da fundamento suficiente a las dudas del registrador 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 del registrador fueron confirmadas de forma expresa por la Administración competente mediante la emisión en plazo del informe recabado, a través de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar, en los términos antes expuestos, y que concluye su examen técnico afirmando la posibilidad de invasión del cauce del barranco y la correlativa imposibilidad, a su criterio, de proceder a la inscripción 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 del registrador fue correcta por ajustada a Derecho, lo que conduce a su confirmación.

9. Las alegaciones de la recurrente no refutan eficazmente las consideraciones anteriores, ni pueden desvirtuar la conclusión desestimatoria del recurso a que conducen. Cuando el informe de la Administración alude a que «las modificaciones que se pretenden podrían invadir el cauce del barranco» no se está refiriendo a ninguna supuesta modificación en el destino de la finca («frutales regadío» según la descripción catastral), sino a la modificación que en el situación jurídico-real del inmueble podría resultar del hecho de su inmatriculación registral, que es la concreta postulación objeto de examen.

Por otro lado, el hecho de que el propio informe deje a salvo la posibilidad de proceder a la tramitación posterior de un deslinde que determine la «definición exacta» del dominio público hidráulico, y el correlativo límite de la finca colindante, no enerva la eficacia suspensiva de la inscripción del citado informe, pues la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre la condición de dominio público, en todo o en parte, del inmueble que podría resultar invadido en caso de accederse a su inmatriculación como bien de dominio privado, condición demanial que adquiere aquella certeza a través de los procedimientos legales oportunos, entre los que, a efectos

registrales, se incluye el deslinde administrativo, pues, al margen de lo que resulta igualmente de diversas leyes sectoriales (costas, montes, etc.), con carácter general se establece en el artículo 53.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que «en todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria».

El deslinde será, pues, necesario para poder inmatricular la finca a favor de la Administración pública titular del demanio -en materia de demanio hidráulico vid. 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- (sin perjuicio de la posible existencia de otros títulos inscribibles: vid. artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la citada Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas), pero no para impedir la inmatriculación de la finca como propiedad privada del promovente si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión corroborada por informe técnico de la Administración, pues en este aspecto, y en el contexto de la normativa tuitiva del demanio público antes examinada, la actuación del registrador conforme a la legislación hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva (vid., v.gr., el párrafo noveno del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria al destacar la función de prevención de la invasión del dominio público).

No se trata, como parece desprenderse del escrito de alegaciones del notario autorizante de la escritura calificada, evacuado conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, de que el informe de la Administración afirme que la finca que se pretende inmatricular tiene el carácter de zona inundable (lo que ciertamente no sería incompatible con la titularidad privada de la misma, según resulta del artículo 11.1 del texto refundido de la Ley de Aguas, conforme al cual «los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren»), sino que lo que se afirma es que la propia Confederación Hidrográfica del Júcar utiliza como instrumento técnico para la elaboración del informe a que se refiere el párrafo quinto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la planimetría y los estudios gráficos y técnicos que se realizaron en el marco del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos inundación, incluyendo mapas de peligrosidad por inundación para los principales cauces implicados, mapas que «incluyen entre otra, una estimación sobre los límites del DPH», lo que es muy diferente. Y sobre la base de dichos mapas, que contienen dicha estimación de los límites del dominio público hidráulico, tras su análisis a la altura de la finca que se pretende inmatricular, y de su estudio conjunto con «la cartografía de la sede on line de la Gerencia del Catastro», llega a la conclusión de la posible invasión del dominio público y, por tanto, a formular su oposición a la inmatriculación. El propio escrito de alegaciones citado admite que del citado informe «emana un juicio de probabilidad de invasión de la parcela catastral en el dominio público hidráulico».

Por otra parte, tampoco puede acogerse favorablemente el argumento de la recurrente basado en el hecho de que la parcela está catastrada a su nombre y del de sus hijos, pues, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 14 de noviembre de 2016 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. Además, como señaló la Resolución de 7 de noviembre de 2017, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «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». Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este

expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Por el mismo fundamento que no es preciso que la finca esté catastrada a nombre del solicitante de la inmatriculación para poder acceder a ésta, tampoco puede entenderse que el hecho de que una parcela esté catastrada a favor de determinada persona (requisito no exigido por la Ley para la inmatriculación) impida la denegación de la inmatriculación solicitada a favor de la misma cuando no concurren los requisitos que sí exige el ordenamiento jurídico para acceder a dicha intabulación.

Sin que, finalmente, competa al registrador alterar el procedimiento registral abriendo trámites de traslado de documentación o de alegaciones no previstos legalmente (que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho precepto legal, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza), como pretende la recurrente, quien podrá no obstante ejercitar las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 23 de enero de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.