

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**25343** *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ibi a inscribir una escritura de adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división horizontal, por invadir la base gráfica catastral aportada una vía pecuaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ibi, don Jaime Pedro Núñez Jiménez, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia, declaración de obra nueva y división horizontal, por invadir la base gráfica catastral aportada una vía pecuaria.

##### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 28 de mayo de 2024 ante la notaria de Ibi, doña María Dolores Signes Verdera, con el número 625 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ibi, causando el asiento de presentación número 2.015 del Diario 2024, junto con informe emitido por la coordinadora de Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ibi, en el que se hace constar la clasificación urbanística de la parcela con referencia catastral número 1886806YH1718N0001QD como suelo urbano, se formalizaba la herencia causada por el fallecimiento de don G. M. S. y doña J. R. S., inventariándose las fincas registrales número 4.823 (respecto de la que se practica la inscripción solicitada) y 4.821, sobre la que se procedía a declarar una obra nueva por antigüedad y a dividirla horizontalmente en dos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ibi, y una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

##### Hechos:

Se presenta escritura de herencia, declaración de obra y división horizontal mediante la cual las hermanas I., J., M., F., R. y F. M. R., practican la [sic] operaciones de liquidación de la sociedad conyugal de sus padres, G. M. S. y J. R. S., sobre las fincas 4823 de Ibi, sobre la que se solicitó la inscripción parcial de herencia y ya se encuentra inscrita, y de la 4821 de Ibi, sobre la que efectuaron operaciones de herencia, declaración de obra por antigüedad, y división horizontal en dos componentes. Tras la calificación negativa de la inscripción de dichas últimas operaciones, y la subsanación de

los defectos indicados, se inició el procedimiento de notificaciones regulado en el artículo 199 de la LH, en la que se observa lo siguiente:

Como consecuencia de las notificaciones efectuadas en base a dicho procedimiento, se ha recibido, en esta oficina, informe desfavorable por parte de la Consellería de Medi Ambient, Infraestructures i Territori a la inscripción prevista, con tal de salvaguardar el dominio público pecuario.

Se acompaña como justificación de la misma el propio informe desfavorable con CSV (...)

#### Fundamentos de Derecho:

Conforme resulta del artículo 199 de la Ley Hipotecaria: “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.” Por todo ello, no procede sino denegar la inscripción de la representación gráfica aportada, ante la alegación efectuada.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra la presente calificación (...)

Ibi El Registrador: Jaime Pedro Núñez Jiménez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jaime Pedro Núñez Jiménez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ibi a día doce de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. interpuso recurso el día 11 de junio de 2025 mediante escrito en el que alega lo siguiente:

#### «I. Hechos

1.º El 28 de mayo de 2024 se otorgó ante la Notaría de D.ª María Dolores Signes Verdera, protocolo n.º 625/2024, escritura de declaración de obra nueva y división horizontal relativa a la finca sita en calle (...) Ibi (Alicante), referencia catastral 1886806YH1718N0001QD.

2.º El 13 de mayo de 2025 ese Registro emitió calificación negativa denegando la inscripción, basándose en un informe de la Consellería de Medio Ambiente que alega posible ocupación de la vía pecuaria (...)

3.º La parcela figura como suelo urbano consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ibi, aprobado definitivamente el 3-II-2000 y publicado en el BOP de 26-V-2000, sin que conste oposición sectorial en su tramitación,

4.º Se otorgaron licencias urbanísticas firmes:

- Licencia de obras (20-I-2004).
- Licencia de primera ocupación (19-IV-2007).

5.º No consta expediente de deslinde ni declaración formal de dominio público pecuario sobre la citada finca.

#### II. Fundamentos jurídicos

1. Competencia y alcance de la calificación (arts. 18, 30 y 38 LH).

El registrador solo puede calificar la legalidad formal del título, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto (art. 18 LH). Imponer de oficio una carga inexistente contradiría el principio de legitimación registral (art. 38 LH).

2. Inexistencia de título formal de dominio público pecuario (art. 5 Ley 3/1995).

El informe sectorial reconoce expresamente:

“No es troba delimitat ni amollonat...” y “(...) encara que li correspon a un futur acte de delimitació establir els límits de la via pecuaria” (Informe Conselleria de Medi Ambient, pág. [1-2]).

Mientras no se tramite y apruebe ese “futur acte de delimitació” no hay título inscribible que pueda oponerse.

En consecuencia, y a la luz de los arts. 18 y 38 LH, no puede denegarse ni gravarse la inscripción: la calificación no alcanza a incorporar cargas inexistentes y cualquier acción contradictoria precisaría, antes, la cancelación del asiento (art. 38 III LH).

3. Inaplicación indebida del artículo 199 LH

Con arreglo al inciso final del art. 199.2 LH, cuando el registrador aprecie una posible colisión de la representación gráfica con el dominio público debe limitarse a notificar a la Administración titular para que, en el plazo máximo de un mes, aporte la resolución de deslinde o incoe el expediente correspondiente; de no hacerlo, procede la inscripción. En este caso, la propia técnica autonómica reconoce que “no es troba delimitat ni amollonat...” la vía pecuaria, por lo que no existe acto de deslinde ni expediente incoado. La Resolución DGSJFP de 11-XII-2020 (BOE-A-2020-17073, FJ 3, 5 y 7) rechaza expresamente la práctica de notas marginales o suspensiones basadas en “posibles afecciones” cuando la Administración no ha tramitado el deslinde ni ha intervenido el titular registral, recordando la prevalencia del principio de legitimación registral del art. 38 LH. En consecuencia, la calificación impugnada vulnera el art. 199 LH y debe ser revocada, inscribiéndose la representación gráfica aportada sin nota marginal ni gravamen alguno.

4. Valor normativo del planeamiento y licencias firmes.

STS, Sala 3.<sup>a</sup>, 28-I-2015 (...) la ocupación de una vía pecuaria exige deslinde formal; el planeamiento aprobado genera derechos consolidados mientras.

5. Derechos urbanísticos consolidados y principio de confianza legítima.

5.1 Las viviendas cuentan con licencia de obras (20-I-2004) y licencia de primera ocupación (19-IV-2007) firmes y consentidas, por lo que la edificación ha quedado amparada por actos administrativos irrevocables (arts. 225 y 236 TRLSRU 2015).

5.2 En la tramitación del PGOU de Ibi (aprobado 3-II-2000, BOP 26-V-2000) se evacuó la fase de consultas sectoriales; la Administración competente en vías pecuarias no formuló alegaciones, de modo que consintió el trazado resultante (doctrina de los actos propios).

5.3 La emisión en 2024-2025 de un informe desfavorable extemporáneo vulnera los principios de seguridad jurídica y confianza legítima (art. 9.3 CE), como declara la STS 11-2013 (...) al proscribir revisiones formalistas que menoscaban situaciones consolidadas.

5.4 En consecuencia, la Conselleria carece de potestad para oponer ahora una afección no deslindada, y el registrador debe tener por válidos los derechos adquiridos en virtud del planeamiento y las licencias, sin nota marginal ni suspensión alguna.

6. Jurisprudencia y resoluciones aportadas:

5.1 STS 28-I-2015 (...)

5.2 STS 11-I-2013 (...)

5.3 Resolución DGRN 19-VII-2018 (BOE-A-2018-1 1308).

5.4 Resolución DGSJFP 11-XII-2020 (BOE-A-2020-17073).

### III. Solicitud expresa sobre notas marginales

Se interesa que la inscripción se practique sin nota marginal ni referencia a afecciones no respaldadas por título formal ni asiento previo, conforme a los arts. 1, 30 y 38 LH y la doctrina citada.

### IV. Peticiones

- 1) Revocar íntegramente la calificación negativa de 13-V-2025.
- 2) Ordenar la inscripción de la escritura (protocolo n.º 625/2024).
- 3) Practicar la inscripción sin nota marginal u otra advertencia.»

### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 3, 9.4, 17, 20 y 21 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana; 29 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana; 25 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana; 35 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 2012 y 28 de enero de 2015; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero, 15 de marzo, 12 de abril y 6 y 28 de septiembre de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 4 y 23 de enero y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril y 5 de mayo de 2022, 31 de enero, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 27 de febrero y 22 de marzo de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 28 de mayo de 2024, ante la notaria de Ibi, doña María Dolores Signes Verdura, protocolo número 625, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Ibi, causando el asiento de presentación número 2.015 del Diario 2024, junto con informe emitido por la coordinadora de Territorio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ibi, en el que se hace constar la clasificación urbanística de la parcela con referencia catastral número 1886806YH1718N0001QD como suelo urbano, se formaliza la herencia causada por el fallecimiento de don G. M. S. y doña J. R. S., inventariándose las registrales 4.823 (respecto de la que se practica la inscripción solicitada) y 4.821, sobre la que se procede a declarar una obra nueva por antigüedad y a dividirla horizontalmente en dos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente. La citada finca, descrita como rústica, resto tras una segregación, consta con una cabida inscrita de 163 metros cuadrados, adaptándose su descripción en el título calificado a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, fijándola en 161 metros cuadrados, cambiándose además su naturaleza, pasando a urbana, en base al informe emitido por el Ayuntamiento anteriormente citado.

El registrador, una vez tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, deniega la inscripción del título, por haberse recibido informe desfavorable por parte de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la Comunidad Valenciana del que resulta que la representación gráfica cuya inscripción se pretende invade el dominio público pecuario.

La recurrente sostiene que la parcela figura como suelo urbano consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, el cual está aprobado definitivamente, sin

que conste oposición sectorial en su tramitación; que se solicitaron y obtuvieron las preceptivas licencias de obra y ocupación y que no consta expediente de deslinde ni declaración formal de dominio público pecuario sobre la citada finca; entiende que al expresar el informe de la Consejería que la vía pecuaria no está delimitada ni amojonada, mientras no se apruebe el futuro acto de delimitación no hay título inscribible que pueda oponerse; considera que durante el período de alegaciones contemplado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria el registrador debe limitarse a notificar a la Administración para que ésta, en el plazo de un mes, aporte la resolución de deslinde o incoe el expediente correspondiente, rechazando expresamente la práctica de notas marginales o suspensiones basadas en posibles afecciones cuando la Administración no ha tramitado el expediente de deslinde; todo ello, con apoyo de jurisprudencia del Tribunal Supremo y Resoluciones de esta Dirección General como fundamento de su escrito de recurso.

2. Procede recordar que conforme al número ocho de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique», si bien, como se estableció en la citada Resolución, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así, la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida que había denegado el registrador; supuesto de hecho que guarda similitud con el que es objeto de este expediente. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016, se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

3. Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro



una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Integrando la doctrina emanada de este Centro Directivo sobre el particular, debe concluirse que constituye un presupuesto esencial para la inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, cuando existan dudas debidamente motivadas de que la edificación se ubique fuera de los límites materiales de la finca en que se declara, presumiéndose la existencia de tales dudas cuando la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), o cuando la finca pudiera estar afectada por alguna limitación impuesta por la legislación sectorial, como pudiera ser la prohibición de edificación en la zona de servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas o en la zona de policía del dominio público hidráulico, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. De este modo, se evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que existan dudas acerca de una posible extralimitación de la edificación declarada, evitando que el referido reflejo registral de las coordenadas de la edificación pueda generar el efecto legitimador derivado del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica 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». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva respecto de las que existan dudas de extralimitación o en aquellos supuestos en que la edificación declarada pudiera encontrarse sujeta a limitaciones o prohibiciones derivadas de la legislación sectorial, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

4. Establecido lo anterior, el registrador, en base a la modificación de la naturaleza de la finca y al advertir una posible invasión demanial derivada de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa ortofotográfica, procede a iniciar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificando a la Administración afectada, de conformidad con el criterio establecido por las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de mayo de 2022 y 27 de febrero de 2024.

Alega la recurrente que, en el plazo señalado por el indicado artículo, la Administración deberá aportar el título de deslinde o proceder a su iniciación, procediéndose a la práctica de la inscripción solicitada en caso contrario.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público (véase, por ejemplo, el artículo 15 de la Ley de Costas o el artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones).

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, de 24 de junio, 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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Tratándose de un supuesto en que se exige la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes (con exclusión del apartado d), por no haberse seguido el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria): a) el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); b) a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta

Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma, y d) el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. Alega el registrador como motivo obstativo a la inscripción de la base gráfica propuesta la invasión de una vía pecuaria, tal como resulta de informe emitido por el jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Consellería de Medi Ambient, Infraestructures i Territori de la Generalitat Valenciana. Efectivamente, tal como resulta del referido informe, la finca se encuentra atravesada por la «Vereda (...)», la cual se encuentra clasificada con el número 4 del proyecto de clasificación de vías pecuarias de Ibi, aprobado mediante Orden de 27 de abril de 1976 («Boletín Oficial del Estado» de 14 de julio de 1976), con una anchura de 20 metros. Del propio informe resulta que cualquier inscripción que se realice tiene que respetar cautelarmente una anchura mínima desde el eje del camino ganadero de 10 metros a cada lado de éste (tomando como tal el eje de la carretera sobre la que discurre), concluyendo el informe que la representación gráfica propuesta invade el camino ganadero en una superficie aproximada de 45 metros cuadrados.

7. Las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclaman los artículos 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y 3 de la Ley 2/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

Constando su clasificación, cabe reiterar el criterio sentado por la Resolución de 31 de enero de 2023, y, en consecuencia, procede determinar si es ajustada a derecho la calificación registral basada en la oposición de un titular colindante, en este caso la Generalitat Valenciana, que alega que la georreferenciación aportada al expediente puede solapar con dominio público, concretamente con una vía pecuaria, de titularidad autonómica, una vez se haya producido su deslinde.

El acto administrativo de clasificación es de naturaleza declarativa, como se desprende del artículo 7 de la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, de 23 de marzo, cuando dispone: «La clasificación es el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual se determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria». En el mismo sentido, el primer párrafo del artículo 13.1 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, dispone: «La clasificación es el acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual la Generalitat determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, así como su denominación». Añadiendo en el segundo párrafo: «Una vez clasificadas, éstas quedan conceptuadas y reguladas según las disposiciones de la legislación sobre vías pecuarias, determinando su régimen jurídico como bien de dominio público, inalienable, imprescriptible e inembargable».

Como resulta de la citada Resolución, la titularidad de los bienes de dominio público tiene dos fases: la declarativa de su clasificación y la ejecutiva de su deslinde. En el caso de la vía pecuaria denominada «Vereda (...)», está clasificada, como se ha expuesto. Por tanto, desde ese momento todo el terreno descrito en la misma es considerado como dominio público y, por tanto, es inalienable, inembargable, no susceptible de propiedad particular e imprescriptible.

Ciertamente, la incidencia del acto de clasificación de una vía pecuaria sobre los dominios particulares que colindan con la misma se realiza a través de su deslinde administrativo, conforme al artículo 8.1 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, que es «el



acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación», declarando, conforme al artículo 8.3, «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». El acto ejecutivo de ese primer acto declarativo es el deslinde, único que puede rectificar situaciones registrales contradictorias. La práctica del deslinde administrativo es un acto de obligado cumplimiento por parte de la Administración, aunque el mismo, dado su complejidad puede dilatarse en el tiempo, pero su culminación determinará la inscripción, con carácter obligatorio, de la vía pecuaria en el Registro de la Propiedad, pues así lo dispone el artículo 9.2 de la citada Ley 3/2014, de 11 de julio, tras la redacción dada por Ley 9/2019, de 23 de diciembre, que dispone: «En los términos que establezca la legislación hipotecaria y administrativa estatal tendrá su reflejo en los Registros de la Propiedad la existencia de vías pecuarias y, de conformidad con ella, la Generalitat ejercerá sus derechos a inmatricular a su favor las mismas, una vez realizados los trámites pertinentes, sin perjuicio de la defensa de los derechos de los particulares, que serán ejercidos en la forma y con las garantías que señale dicha legislación».

Por tanto, el título inscribible es la certificación administrativa que incorpora el acto administrativo firme de deslinde, tras el oportuno expediente, junto con el plano georreferenciado de la vía pecuaria. Solo así la georreferenciación de la vía pecuaria resultante del deslinde, como acto de ejecución del acto de clasificación puede producir efectos jurídicos y rectificar las situaciones registrales contradictorias. Por ello, dispone el artículo 14.1 de la citada Ley 3/2014, de 11 de julio: «El deslinde es el acto administrativo que define los límites debidamente georreferenciados de las vías pecuarias, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación».

Pero, no es menos cierto, que el solo hecho de la clasificación ya debiera prevenir esas situaciones registrales contradictorias. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

En este sentido, ya declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

8. La Resolución de esta Dirección General de 12 de junio de 2025 ha precisado que dicho principio debe entenderse aplicable al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado. Así resulta de las leyes estatal y autonómica de Vías Pecuarias citadas y también de lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando dispone: «Las Administraciones públicas podrán

deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación». Es decir, que la usurpación de un bien de dominio público se rectifica mediante el deslinde administrativo y no antes. Y ese deslinde ha de traer causa de la clasificación previamente efectuada, de la cual el deslinde no es sino ejecución.

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».

En la misma línea, la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2019 declaró que «entre la presunción de legalidad que protege a 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 dejar de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria».

Y es que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a

su rectificación, siendo competencia de la jurisdicción civil declarar el dominio controvertido, sin que ello pueda hacerse mediante un expediente administrativo, como es el deslinde, estando los titulares registrales de las fincas afectadas protegidos por los principios de legitimación y fe pública registral, mientras un juez no declare lo contrario, mediante resolución judicial en juicio contradictorio entre la Administración y el titular registral. Por tanto, si se permite la inscripción del defecto de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral y de recuperación de su posesión, en su caso.

Sin embargo, en el presente caso, a diferencia del planteado en la citada Resolución de 12 de junio de 2025, la recurrente no cuestiona el trazado por el que discurre la vía pecuaria, ni resulta del historial registral de la finca circunstancia alguna que pueda hacer dudar de que la misma se encuentre efectivamente afectada por el acto administrativo de clasificación, y del informe de la Consellería resulta que los terrenos del actual inmueble (sobre el que se declara la obra) se corresponden con los remanentes de una era, por lo que la vivienda no estaba presente cuando se clasificó el camino ganadero; todo ello determina, pese a lo que se dirá a continuación, que el recurso debe entenderse desestimado, sin perjuicio de la obligación legal que tiene la Administración de iniciar el correspondiente procedimiento de deslinde.

9. Por tanto, sin perjuicio de la calificación registral de las circunstancias determinadas de cada caso, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución:

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio, citada.

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del

Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «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», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

10. Argumenta la recurrente la circunstancia de que la finca se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, sin que conste oposición sectorial en su tramitación y en el hecho de contar la edificación declarada con las pertinentes licencias de obra y de ocupación.

En consecuencia, la cuestión central que se plantea en el presente expediente es si la aprobación de un instrumento de planeamiento y, como consecuencia del mismo, el cambio de naturaleza de una finca de rústica a urbana, determina, como efecto automático, la desafectación del tramo de vía pecuaria afectado por la aprobación del Plan urbanístico.

De conformidad con el artículo 17.1 y 2 de la Ley de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, «la conselleria competente en materia de vías pecuarias mediante Resolución podrá desafectar del dominio público los terrenos de las vías pecuarias que no sean adecuados para los destinos del artículo 2 de la presente ley. La desafectación de los terrenos debe ser expresa», añadiendo el apartado 5 del mismo precepto que «una vez finalizado el procedimiento de desafectación, los terrenos desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Generalitat y se gestionarán por la conselleria competente en materia de patrimonio».

11. Las vías pecuarias deberán reflejarse en los planes generales y en el resto de instrumentos urbanísticos, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística valenciana (cfr. artículo 9.4 de la citada Ley de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana desde su redacción originaria); en este sentido, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, vigente a la fecha de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ibi, señalaba en su artículo 35 que «la ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá las siguientes determinaciones: (...) e) La delimitación del trazado de las vías pecuarias en el transcurso por suelo urbano o urbanizable, de

acuerdo con la normativa sectorial aplicable» (en los mismos términos, el artículo 35 del vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje).

Así, el instrumento de planeamiento deberá delimitar el trazado de las vías pecuarias existente en el ámbito de suelo que se desarrolle, con independencia de la ubicación de las mismas en suelo rústico o urbano, pues tal previsión no altera la necesidad de un acto de desafectación expresa, el cual no es competencia de la Administración local, sino de la Consejería competente, como se ha expuesto y como señaló el Tribunal Supremo en Sentencia de 29 de marzo de 2012, «la aprobación definitiva de un instrumento de planeamiento urbanístico, por más que este contenga determinaciones sobre el destino o uso del suelo, no comporta por sí misma la alteración del régimen jurídico de bienes demaniales, y por tanto, en lo que aquí interesa, dicha aprobación no comporta la desafectación ni la alteración del trazado de las vías pecuarias, pues éstas son decisiones que han de ser adoptadas por el órgano que tiene atribuida la competencia sectorial (véase el artículo 69.2 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas) y por el procedimiento específicamente establecido para ello. Y, en el mismo sentido, se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2015, cuando señala que “lo que no puede este instrumento urbanístico (la aprobación de un Plan Parcial), cuya aprobación sólo corresponde a la administración municipal, es arrogarse competencias cuyo ejercicio viene atribuido legalmente a la administración autonómica competente y por medio de un procedimiento específico que se ha de respetar por aquel en cuanto que afecte a una vía pecuaria)».

12. Ello no se ve alterado por el contenido de los artículos 20 y 21 de la Ley de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

El primero de los citados preceptos señala que:

«1. Las vías pecuarias de la Generalitat deberán grafarse en los instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, territorial, de conformidad con la normativa sectorial vigente, y estarán sujetas a lo dispuesto por dicha legislación en todo lo concerniente a usos y aprovechamientos de las mismas.

2. La aprobación de un plan que afecte al trazado de las vías pecuarias comportará automáticamente la clasificación de su nuevo trazado conforme al planeamiento aprobado y conllevará también las afectaciones y desafectaciones necesarias del dominio público de acuerdo con la normativa de patrimonio de la Generalitat.

Dicha aprobación requerirá informe previo favorable de la consellería competente en materia de vías pecuarias.»

Y de conformidad con el artículo 21:

«1. El instrumento de planeamiento de la nueva ordenación urbanística o territorial deberá asegurar el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados. También deberán preservarse el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios.

2. En suelo urbano y urbanizable, si el nuevo planeamiento no altera el trazado de una vía pecuaria ni afecta al uso compatible o complementario en la misma, se integrará como paseo o alameda, correspondiendo su adecuación, conservación y mantenimiento al ayuntamiento. Dicha gestión se determinará de conformidad con los instrumentos establecidos legalmente, que aseguren una adecuada coordinación de la acción administrativa sobre vías pecuarias.

En el caso de que no se pueda cumplir con lo dispuesto en el párrafo anterior y, previa justificación de la imposibilidad de respetar la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, la continuidad de los trazados y los usos de la vía pecuaria, el planeamiento deberá optar por alguna de las alternativas que se exponen por orden de prevalencia:

a) Modificación de trazado. Si el nuevo planeamiento no permite un uso complementario y fuera necesaria la alteración del trazado de una vía pecuaria, el



instrumento de planeamiento deberá contemplar a cargo de la correspondiente actuación un trazado alternativo, asegurando el mantenimiento de la integridad superficial, el carácter idóneo del nuevo itinerario y su continuidad, debiendo integrarse en la malla urbana como paseo o alameda en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 1 del presente artículo.

La modificación del trazado de la vía pecuaria requerirá informe favorable de la consellería competente en materia de vías pecuarias, preceptivo y vinculante, para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística o territorial, que deberá tener en cuenta que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1 del presente artículo.

b) Mutación demanial externa. Si, a consecuencia del planeamiento, la vía pecuaria o tramo de la misma resulta afectada a un uso o servicio público y deviene imposible la modificación de su trazado procederá la mutación demanial externa en los términos previstos en la Ley de patrimonio de la Generalitat.

c) Desafectación. Si, a consecuencia del planeamiento, la vía pecuaria no resulta afectada a un uso o servicio público y resulta imposible la modificación de su trazado procede la desafectación de la misma. Los terrenos desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Generalitat. La administración autonómica participará en los procedimientos reparcelatorios en los términos previstos en la legislación urbanística.

3. El desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial que afecte a alguna vía pecuaria producirá los efectos propios del deslinde, sin que sea necesario su amojonamiento, al quedar aquellos delimitados por la nueva trama. La información pública de los procedimientos de desafectación o cambio de trazado de las vías pecuarias se integrará en el procedimiento de aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

4. En suelo no urbanizable, las vías pecuarias tendrán la condición de suelo no urbanizable protegido, con la anchura legal que figure en la clasificación».

Pese a que el primero de los preceptos citados señala que la aprobación del instrumento de planeamiento conllevará las desafectaciones necesarias del dominio público, ello se hará de acuerdo con la normativa de patrimonio de la Generalitat. A este respecto, dispone el artículo 29 de la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, en línea con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana que la desafectación deberá hacerse, siempre, de forma expresa, por medio de resolución del titular de la consellería competente en materia de patrimonio. Y aunque el artículo 21 de la última norma citada prevé que en los instrumentos de planeamiento que afecten a alguna vía pecuaria el trámite de información pública de los procedimientos de desafectación se integrará en el procedimiento de aprobación del correspondiente plan, ello no significa que se produzca una desafectación automática, conforme a lo señalado por nuestro Alto Tribunal, sino que es una norma de economía procedimental, que trata de subsumir el trámite de información pública para la desafectación en el propio de la aprobación del instrumento de ordenación territorial; máxime cuando en el informe emitido por la Consejería competente no se hace referencia a que se haya tramitado expediente de desafectación alguno, el cual, además, en el caso de que se hubiera aprobado, conllevaría la titularidad autonómica de los terrenos, como bien patrimonial, según resulta del artículo 17 de la Ley de Vías Pecuarias de la Generalitat Valenciana.

13. En consecuencia, no constando acto de desafectación de la vía pecuaria, debe reputarse correcta la actuación del registrador que acuerda denegar la inscripción de la base gráfica catastral propuesta por existir invasión demanial, según resulta del informe emitido por el órgano autonómico competente en materia de vías pecuarias.

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, 9 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.