

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4160** *Resolución de 22 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca por existir oposición de una Administración Pública basada en la existencia de un expediente de investigación de bienes que puede afectar a un camino público.*

En el recurso interpuesto por don R. M. N., en nombre y representación de don D. F. G., contra la denegación del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, a inscribir la representación gráfica georreferenciada alternativa de una finca por existir oposición de una Administración Pública basada en la existencia de un expediente de investigación de bienes que puede afectar a un camino público.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 24 de febrero de 2025 por don R. M. N., en nombre y representación de don D. F. G., se solicitaba la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 13.486 del Ayuntamiento de Illas, que se correspondía con la parcela con referencia catastral número 33030A012001610000QB, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, pasando de una cabida inscrita de 402 metros cuadrados a la superior de 577 metros cuadrados, resultando de la propia instancia las causas que justificaban las diferencias descriptivas, entre las que citaba la existencia de un camino interior de la finca y que comunicaba el espacio de antojana situado al frente de las edificaciones situadas al norte con la carretera situada al sur, cuestión que se había sustanciado en sede judicial; que la delimitación entre las parcelas 105 y 161 del polígono 12 contaban con la conformidad de los titulares de las mismas, y que ambas se encontraban separadas entre sí por un muro bajo de piedra y vallado metálico, indiciario de la voluntad de dominio de ambas partes, sin que se tuviera constancia de que se hubiera cuestionado tal medio físico delimitador de ambas propiedades. En virtud de sentencia número 164/2024, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Oviedo, de fecha 4 de julio de 2024, a resultados del procedimiento ordinario número 232/2023, se estimó la demanda interpuesta contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illas en el expediente SEC/2022/3 en materia de investigación del dominio público, anulando el mismo por no ser conforme a Derecho y apreciando la caducidad del procedimiento con archivo de las actuaciones.

II

Presentada el día 24 de febrero de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, causando el asiento de presentación número 844 del Diario 2025, y tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por el Ayuntamiento de Illas, que alegaba que la finca objeto del procedimiento estaba afectada, junto a la parcela 105 del polígono 12, por la tramitación de un expediente de investigación acerca de la eventual

existencia de un camino de titularidad pública, acompañando plano georreferenciado del mismo y planimetría catastral histórica donde se apreciaba la existencia de la parcela 162 del polígono 12, que representaría el suelo afectado por el camino y que, en ningún caso, formaba parte de la parcela 161 del citado polígono 12, siendo objeto la referida instancia de la siguiente nota de calificación:

«Que en fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, a las doce horas doce minutos. tuvo entrada en este Registro, el documento que a continuación se detalla:

Fecha documento: veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco

Dicho documento está asociado al número de entrada 3398/2025, que causó el asiento 844 del diario 2025, haciéndose constar que el mismo ha tenido las siguientes incidencias: - prorrogado en fecha diecisiete de marzo de dos mil veinticinco; - t_resolución [sic] defectuosa desde registro en fecha diecisiete de marzo de dos mil veinticinco; - aportado documento complementario en fecha veintiséis de marzo de dos mil veinticinco; - aportado documento complementario en fecha veintidós de abril de dos mil veinticinco; - prorrogado en fecha tres de junio de dos mil veinticinco; - finalización expediente art. 199 en fecha uno de julio de dos mil veinticinco; - prorrogado en fecha uno de julio de dos mil veinticinco;

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes,

Hechos:

1.º Se presenta para su inscripción instancia de rectificación, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco, en la que se adapta a la realidad física la descripción registral de la finca n.º 13.486 de Illas, con Código registral único (CRU): 33021001636027.

2.º Iniciado el procedimiento previsto en el Artículo 199 de la Ley Hipotecaria y practicadas las oportunas notificaciones en la forma que consta en el expediente, se recibe la siguiente alegación a tener en cuenta:

– Con fecha quince de mayo, tuvo entrada en este Registro escrito remitido telemáticamente por el Ayuntamiento de Illas, firmado en la misma fecha quince de mayo de dos mil veinticinco, Expediente 19213K, en su condición de afectado por el procedimiento arriba referenciado, al objeto de formular alegaciones a la inscripción pretendida de la rectificación de las parcelas 105 y 161, manifestando la no conformidad con dicha alteración, “debido a que las parcelas indicadas están afectadas por la tramitación de un expediente de investigación acerca de la eventual existencia de un camino de titularidad pública, según plano georreferenciado”.

El plano, elaborado por T. G. F., en fecha junio de dos mil veintidós, incorpora coordenadas de georreferenciación, que atravesarían la delimitación parcelaria objeto de inscripción, en su parte norte.

– Incorporada la georreferenciación a las bases gráficas del Registro, se confirma la delimitación indicada en el plano, sobre la finca registral objeto del procedimiento.

– De la documentación presentada por los interesados en la inscripción, resultan los siguientes:

– Sentencia n.º 164/2024 del Juzgado de lo Contencioso/Administrativo n.º 4 de Oviedo, de fecha cuatro de julio de dos mil veinticuatro, por la que a resultas del procedimiento ordinario 232/2023 se estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por T. P. V. contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illas, de fecha veintisiete de julio de dos mil veintitrés en el expediente SEC/2022/3 en materia de investigación de dominio público, anulando la misma por no ser conforme a derecho, apreciando la caducidad del procedimiento, con archivo de las actuaciones, y dejando sin efecto todos los pronunciamientos del acuerdo recurrido.

En los Fundamentos de Derecho de la sentencia se transcribe que el plano georreferenciado utilizado en la investigación de la titularidad del camino, fue elaborado en junio de dos mil veintidós por la arquitecta técnica T. G. F.

– Certificado de fecha cinco de septiembre de dos mil veinticuatro, firmado electrónicamente por el Secretario-interventor del Ayuntamiento de Illas, J. M. A. G., con código de verificación electrónica (...), de la resolución de la Alcaldía 208/2024, por la cual en ejecución del fallo de la sentencia referida, se declaró la caducidad del expediente SEC/2022/3, de investigación de bienes en relación con la eventual existencia de un amino de titularidad pública en Trejo, ordenando el archivo de las actuaciones.

– En vista de lo cual, con fecha dos de junio de dos mil veinticinco, teniendo en cuenta la contradicción existente entre lo alegado por el referido Ayuntamiento y lo resultante del expediente se le requiere, de conformidad con el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para que, en el plazo de diez días, confirme su oposición al procedimiento. - Con fecha once de los corrientes, tuvo entrada en este Registro escrito remitido telemáticamente por el Ayuntamiento de Illas, firmado en la misma fecha once de junio de dos mil veinticinco, Expediente 19213K, confirmando su oposición a la alteración propuesta; aclarando que si bien se archivaron las actuaciones anteriores, por no haberse respetado los plazos establecidos en el procedimiento, en ningún momento la sentencia se pronuncia sobre la existencia y titularidad del camino en cuestión, siendo intención del Ayuntamiento resolver en tiempo y forma un nuevo expediente de investigación al respecto.

Fundamentos de Derecho:

Vistos: Los artículos 1, 9, 10, 20, 40, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria. Resolución-circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2015 y las Resoluciones conjuntas DGRN o DGSJFP y DG Catastro de 29 de octubre de 2015 y 23 de septiembre de 2020 y el apartado 7.º de la Resolución conjunta DGRN y DG Catastro de 29 de octubre de 2015. Resolución de la DGRN de 28 de noviembre de 2016.

Primero. La modificación de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, ha variado la forma de descripción de las fincas estableciendo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que complete su descripción y permita su coordinación Catastro Registro, con carácter voluntario, salvo en algunos supuestos de carácter obligatorio. La inscripción de la base gráfica se produce por los procedimientos habilitados al efecto por la Ley Hipotecaria. Dentro de dichos procedimientos, un trámite esencial es la comprobación por parte del registrador de que la finca, con la geometría resultante de base gráfica aportada, no invade otras fincas inscritas o el dominio público.

Segundo. La imposibilidad de inscripción de una base gráfica cuando invade fincas inscritas es consecuencia de que los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1 Ley Hipotecaria), salvaguarda que se extiende a todo el contenido del asiento registral y, por lo tanto, a la base gráfica inscrita. La rectificación de los asientos precisa el consentimiento del titular registral o, en su defecto, la intervención de la autoridad judicial (cfr. art. 40 LH). Late este principio en el artículo 199 de la ley Hipotecaria cuando determina que el registrador denegará la inscripción cuando la identificación gráfica aportada coincida en todo o en parte con una base gráfica ya inscrita, o cuando determina la denegación automática en el supuesto de alegación por el titular registral notificado, de invasión de una finca inscrita, puesto que la inscripción de una base gráfica de una finca que invade otra finca registral lleva consigo la rectificación del asiento de ésta en cuanto va a alterar sus linderos o superficie.

La imposibilidad de inscripción de una base gráfica por posible invasión del dominio público es consecuencia de la obligación general de todos los funcionarios y autoridades, entre ellos los registradores de la propiedad, de proteger el dominio público (arts. 28 y ss de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas), tanto cuando está inscrito como cuando no lo está. Por eso, el registrador, cuando sospecha una posible invasión del dominio público ha de notificar a la administración competente y, si ésta se opone, debe denegar la inscripción.

Tercero. Como se ha expresado antes, de la alegación presentada y de la comprobación realizada en la aplicación de bases gráficas, resulta que las coordenadas que definen el posible camino investigado por el Ayuntamiento atraviesan por su parte Norte la delimitación propuesta.

Es cierto que del oficio remitido por el Ayuntamiento no se deduce la existencia real del camino público, sino tan solo que existe un procedimiento para su determinación, pero la necesidad de impedir el acceso al Registro de situaciones potencialmente claudicantes y la rigurosa imposición al registrador de la propiedad, como a las demás autoridades, de protección del dominio público (cfr. art 205 en relación con el 199 de la Ley Hipotecaria) determinan la imposibilidad de inscribir la base gráfica cuando hay una oposición expresa de la administración titular del posible dominio público y encargada de su protección, a quien corresponde –no al registrador– la competencia para resolver las controversias que puedan plantearse.

En consecuencia, deniego la inscripción de la rectificación de finca solicitada y de su identificación gráfica por posible invasión del dominio público, en los términos expresados.

La presente nota de calificación (...)

El registrador Avilés, a fecha de la firma digital. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Vallejo Amo registrador/a del Registro de la Propiedad de Avilés Número Dos a día dieciocho de junio de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. M. N., en nombre y representación de don D. F. G., interpuso recurso el día 23 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El día 20 de febrero de 2025, quien suscribe presenta solicitud de inicio de expediente para la inscripción de Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa, en virtud de lo estipulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el Registro de la Propiedad de Avilés 2 (Asturias) con número de entrada 3398/2025 y que se da por reproducido al acompañar al presente escrito.

Segundo. Con fecha 19 de junio de 2025 se notifica la calificación negativa, dictada por el Registro de la Propiedad de Avilés 2 (Asturias) en fecha 18 de junio de 2025, por la que se deniega la inscripción, por las causas que en ella se recogen.

Tercero. Considerando, dicho sea en estrictos términos de defensa, que esta calificación supone un perjuicio para los intereses de mi representado, por medio del presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo de un mes que señala el art. 326 de la Ley Hipotecaria, se formaliza escrito de interposición de recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, todo ello con base en los siguientes,

Requisitos de admissibilidad (sic)

Primero. Legitimación: mi mandante ostenta plena legitimación activa para la interposición del presente recurso al haber sido promotor del expediente de inscripción conducente a la citada calificación.

Segundo. Plazo: el recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación según recoge el art. 326 de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Recurribilidad de la calificación: la calificación dictada por el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana (Asturias) (sic) puede ser objeto de recurso, de conformidad con lo regulado en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Alegaciones

Primera. En cuanto a la existencia física de una zona de paso que atravesase de norte a sur la finca de mi representado, cabe indicar que:

- a) No existe parcela catastral que sustente la pretensión municipal.
- b) Las fotografías aéreas del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA), como medio auxiliar de consulta, tampoco permiten apreciar indicios físicos de camino alguno, ni presentes ni pasados.
- c) La cartografía histórica analizada en el informe pericial aportado al proceso judicial y anexada a la solicitud de inicio del procedimiento, cuya calificación se recurre, tampoco muestra la existencia de camino alguno en la zona de interés.
- d) La descripción literal de la finca de mi representado no se dice atravesada por camino público, como pretende el Ayuntamiento de Illas con su alegación. Se utiliza la circunstancia accidental de colindancia por otro viento para justificar la idea de que hay un camino público donde no existe indicio alguno del mismo.

No existe, por tanto, ningún elemento, ni físico ni documental, que permita sostener la pretensión de existencia de una zona de paso que atravesase y divida en dos la finca de mi mandante.

Segunda. En cuanto a la condición de dominio público del terreno reclamado en la alegación presentada por el Ayuntamiento de Illas, cabe decir lo siguiente:

a) Que, a pesar de la múltiple normativa que recoge la obligación de la administración de velar por el dominio público bajo su responsabilidad –artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas–, el Ayuntamiento de Illas no dispone de inventario de camino. Así, la habilitación al Sr. Registrador de la Propiedad de protección del dominio público no debería de convertirse en una acción liderada por éste, sino complementaria de las acciones de la administración correspondiente.

b) Que lo que se alega por parte del consistorio municipal no es un expediente de investigación de dominio público en curso, puesto que el iniciado en 2002 se da por caducado en la sentencia de 04.07.2024, sino una expectativa de hacerlo en base a la condición de imprescriptible de la acción de recuperación, limitando así el derecho de mi representado a la inscripción de una base gráfica asociada a su finca registral.

c) Que es reiterada la doctrina, recopilada en la Resolución de 7 de julio de 2023, que recoge que el Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

No obstante, cabe recordar que la doctrina registral reconoce que “las alegaciones de los colindantes deben venir justificadas de alguna manera, siendo la más adecuada, aunque no obligatoria, la del informe de técnico, esta exigencia ha de ser mayor cuando el colindante es un titular de dominio público, pues a diferencia de lo que ocurre con los particulares, la inscripción del dominio público en el Registro de la Propiedad es obligatoria, aunque el registrador haya de proteger el dominio público, incluso el no inscrito” (Resolución de 12 de junio de 2025). De esta resolución, resulta especialmente interesante la argumentación de los puntos 11 a último de los fundamentos de derecho que justifican la resolución.

A este respecto, el Ayuntamiento de Illas únicamente aporta, en las alegaciones a este expediente, el plano georreferenciado que ya formaba parte del expediente de

investigación iniciado en 2022. No parece remitirse, junto a este plano, otra prueba otra documental que soporte dicha pretensión.

d) Que es amplia la doctrina registral que incide en la idea de que el Registrador puede y debe rechazar la inscripción si de la documentación aportada no cabe duda de la invasión del dominio público; sin embargo, en este caso la invasión del dominio público no es totalmente manifiesta e indubitada y de la calificación del Registrador, no parece colegirse la existencia de tales dudas fundadas respecto de la invasión de dominio público ni se plantean explícitamente los posibles indicios observados en el uso auxiliar de las representaciones gráficas de que dispone –al punto de expresarse explícitamente que “del oficio remitido por el Ayuntamiento no se deduce la existencia real del camino público” en el párrafo segundo del Fundamento de Derecho Tercero de la calificación–, sino que la negativa a la inscripción parece fundamentada únicamente en la oposición de la administración, que ni siquiera es colindante por el viento en que alega y que únicamente presenta el plano antemencionado como prueba, realizado en 2022, aún y a pesar de los más de tres años desde que se iniciará el procedimiento de investigación.

Resultan igualmente procedentes las siguientes resoluciones, en cuanto a la doctrina registral para la consideración de la oposición de organismo público como no concluyente:

Resolución de 10 de noviembre de 2022:

“No existe acuerdo municipal de formular oposición a la pretensión de georreferenciación formulada por la promotora del expediente, sino tan sólo unos informes que expresan el parecer de determinado técnico, y que somete tal parecer a la consideración y decisión final que adopte el Ayuntamiento. Decisión que no consta en modo alguno.”

Resolución de 12 de mayo de 2022:

“– No acredita ni afirma siquiera, ser titular catastral de tal zona. (...)

– En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo (...)

– Y, en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.”

e) Que, frente a todo lo anterior, mi mandante presenta, ya en el proceso judicial y como documento que también acompaña a la instancia original de este proceso, un informe pericial que estudia en profundidad la información técnica –cartografía y fotografía aérea histórica– de la zona investigada. Ha de entenderse este como las alegaciones formuladas por mi representado en el preceptivo expediente contradictorio con audiencia al interesado que requiere la reivindicación administrativa de un dominio público. En términos análogos, se presenta en este expediente al objeto de servir para disipar las eventuales dudas del Sr. Registrador.

Este desequilibrio probatorio no hace sino abundar en la indefensión de mi representado por la inacción del Ayuntamiento.

Tercera. A mayores, y si finalmente los estamentos correspondientes dieran por cierta la existencia de un camino público, aún la administración tendría la acción

recuperatoria de oficio, recogida en el artículo 44.1 y 55.1 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, como acción privilegiada fruto del poder exorbitante que a los Entes Locales concede el Derecho Administrativo.

Este criterio viene confirmado por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Guadalajara, de fecha 29 de noviembre de 2022, que ha devenido firme y que anula la RDGSJFP de 4 de mayo de 2022. Según dicha sentencia, que tiene por objeto una vía pecuaria no deslindada, “en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo la Resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde” (Resolución de 9 de junio de 2023).

Fundamentos de Derecho

- Art. 199 de la Ley Hipotecaria
- Art. 36, 44, 55 y 83 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo de 2022 (Pravia-Belmonte de Miranda), 12 de junio de 2025 (Villena), 10 de noviembre de 2022 (Cuevas de Almanzora) y 7 de julio de 2023 (Nules).
- Resolución de 9 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Guadalajara, de fecha 29 de noviembre de 2022, que ha devenido firme.

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Avilés 2 (Asturias), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de esta e inscribiendo en los términos pretendido en el escrito original.»

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 y 199 de la Ley Hipotecaria; 55 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero y 31 de julio de 1986; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril y 5 y 19 de julio de 2018 y 23 de enero y 19 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021, 26 de abril, 10 y 12 de mayo y 10 de noviembre de 2022, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023, 18 de enero y 22 de marzo de 2024 y 12 de junio de 2025.

1. Mediante instancia privada suscrita el día 24 de febrero de 2025 por don R. M. N., en nombre y representación de don D. F. G., se solicita la inscripción de la representación gráfica alternativa de la registral 13.486 del Ayuntamiento de Illas, que se corresponde con la parcela con referencia catastral 33030A012001610000QB, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, que fue presentada el mismo día 24 de febrero de 2025 en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, causando el asiento de presentación número 844 del Diario 2025, pasando de una cabida inscrita de 402 metros cuadrados a la superior

de 577 metros cuadrados, resultando de la propia instancia las causas que justifican las diferencias descriptivas, entre las que cita la existencia de un camino interior de la finca y que comunica el espacio de antojana situado al frente de las edificaciones situadas al norte con la carretera situada al sur, cuestión que se ha sustanciado en sede judicial; que la delimitación entre las parcelas 105 y 161 del polígono 12 cuenta con la conformidad de los titulares de las mismas; y que ambas se encuentran separadas entre sí por un muro bajo de piedra y vallado metálico, indiciario de la voluntad de dominio de ambas partes, sin que se tenga constancia de que se haya cuestionado tal medio físico delimitador de ambas propiedades. En virtud de sentencia número 164/2024 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Oviedo, de fecha 4 de julio de 2024, a resultas del procedimiento ordinario número 232/2023, se estimó la demanda interpuesta contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Illas en el expediente SEC/2022/3 en materia de investigación del dominio público, anulando el mismo por no ser conforme a derecho y apreciando la caducidad del procedimiento con archivo de las actuaciones.

Tramitado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron formuladas alegaciones por el Ayuntamiento de Illas que alega que la finca objeto del procedimiento está afectada, junto a la parcela 105 del polígono 12, por la tramitación de un expediente de investigación acerca de la eventual existencia de un camino de titularidad pública, acompañando plano georreferenciado del mismo y planimetría catastral histórica donde se aprecia la existencia de la parcela 162 del polígono 12, que representaría el suelo afectado por el camino y que en ningún caso forma parte de la parcela 161 del citado polígono 12. Solicitada por el registrador ampliación sobre el contenido de la alegación formulada, el día 11 de junio de 2025 fue presentado nuevo escrito de oposición, ratificando la anteriormente manifestada y añadiendo que es intención del Ayuntamiento de Illas resolver en tiempo y forma un nuevo expediente de investigación al efecto.

El registrador, a resultas de lo anterior, deniega la inscripción solicitada por posible invasión del dominio público, basándose en el contenido de la alegación presentada y de la comprobación realizada en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas de la que resulta que las coordenadas arrojadas por el plano georreferenciado que acompaña al escrito de oposición se ubican dentro de la representación gráfica georreferenciada alternativa propuesta para la finca objeto del procedimiento.

El recurrente sostiene, en síntesis, que no existe parcela catastral que sustente la pretensión municipal; las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea no permiten apreciar indicio físico de camino alguno; que la cartografía histórica tampoco muestra dicha existencia; que la descripción literal de la finca objeto del procedimiento omite toda referencia a hallarse atravesada por camino público; que el Ayuntamiento de Illas no dispone de inventario de caminos, pese a su obligación de velar por el dominio público bajo su responsabilidad; que el expediente judicial a que se refiere el Ayuntamiento en su escrito de oposición se dio por caducado en virtud de la referida sentencia, existiendo actualmente una mera expectativa de volver a tramitar un nuevo expediente de investigación; que las alegaciones de los colindantes deben estar suficientemente motivadas, especialmente cuando éste es una Administración, titular del dominio público, no aportándose más prueba documental que el plano suscrito por el técnico y que se tuvo en cuenta en el procedimiento judicial antes citado, y, después de repasar la doctrina de este Centro Directivo sobre la protección del dominio público, señala que si finalmente se diera por cierto que efectivamente estamos en presencia de un camino público, la Administración podría ejercitar la acción de recuperación, de conformidad con los artículos 44.1 y 55.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y

delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. 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. Solicitada la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ello exige 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: 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; d) el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador, y e) 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.

4. 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, 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. En el caso de este expediente, a la vista del contenido del escrito de oposición remitido por el Ayuntamiento de Illas y su posterior ratificación, manifestando su voluntad de iniciar un nuevo expediente de investigación del dominio público, el registrador deniega la inscripción solicitada, por poder conllevar la misma una invasión del dominio público municipal.

Sin embargo, el recurso debe ser estimado y la calificación del registrador debe revocarse. El contenido del escrito de oposición formulado por el Ayuntamiento de Illas no contiene suficiente soporte probatorio para irrogarse la titularidad pública del camino controvertido. Conforme a lo establecido por la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, el Ayuntamiento, pudiendo y debiendo hacerlo:

- aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si la zona perteneciente al camino efectivamente le pertenece, pues sólo manifiesta su intención de iniciar un nuevo expediente de investigación.

- no acredita ni afirma siquiera ser titular catastral de la zona. En cuanto a su alegación de la existencia en la cartografía histórica de una parcela 162 que representaría al suelo afectado por la representación gráfica propuesta, se limita a poner de manifiesto este extremo, pero sin acreditar la titularidad de la antigua parcela 162 del polígono 12 y si ésta, efectivamente, constituía un camino público.

- en caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales, lo cual sería lo preceptivo conforme al artículo 32 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Tampoco aporta certificación del hipotético acuerdo de inclusión en el inventario municipal ni del acuerdo de aprobación de la actualización del inventario que lo incluya, ni indicación alguna de la referencia o indicador que tenga asignado en el mismo.

- en caso de ser propiedad municipal, no expresa «su naturaleza patrimonial o demanial».

– y, en caso de ser de propiedad municipal, no acredita haber cumplido la obligación legal de inscribirlo debidamente en el Registro de la Propiedad, como impone el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

6. Este último incumplimiento, como hemos visto, no priva al dominio público no inscrito de la debida protección registral, pues goza de ese privilegio. Pero todas las anteriores deficiencias y omisiones del escrito de oposición del Ayuntamiento de Illas sí han de ser relevantes, ya que, como se ha destacado, ni siquiera se alega que se trate de un bien de dominio público, y menos aún se justifica tal extremo, ni siquiera por referencia al inventario municipal, o a la cartografía catastral, a pesar de la laxitud y amplitud de medios acreditativos que el artículo 206 de la Ley Hipotecaria concede a la Administración pública a efectos registrales.

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 esta Dirección General, 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.

7. 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 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 del dominio público 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-Administrativo, de 5 de febrero de 1986 que manifestó lo siguiente: «Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público (...) 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.

8. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2018, 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021 y 18 de enero de 2024, entre otras) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Y tal comunicación debe incardinarse dentro del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo procedente que en aquellos casos en que el registrador aprecie, a través de la información territorial asociada accesible a través de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales, una posible invasión

demanial, que dé inicio a la tramitación del mismo practicando las notificaciones en él prevenidas y concediendo un plazo para formular alegaciones por término de veinte días.

9. Una vez tramitado, 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, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025:

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 de la Ley Hipotecaria, 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 veinte 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. En el caso de este expediente, la Administración no aporta la citada resolución de inicio de deslinde dentro del plazo de alegaciones o, en su caso, el de la prórroga; es más, ni siquiera afirma la titularidad demanial del camino en cuestión, sino que su oposición se limita a manifestar su mera intención de iniciar un nuevo expediente de investigación del dominio público, pues habiéndose tramitado expediente con el mismo contenido anteriormente, el mismo se declaró caducado, ordenando el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Oviedo el archivo de las actuaciones, por lo que ni siquiera puede hablarse de un procedimiento judicial en curso que ponga de manifiesto el carácter litigioso de la titularidad del discutido camino.

En el presente caso cabe aplicar lo que afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 10 de mayo de 2022, en el sentido de que «la calificación negativa se basa en un informe no concluyente (...) sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa (...)».

Y no parece justificado que, en base a unos simples informes, no concluyentes, el registrador dicte una calificación negativa de la pretensión del promotor sin fundamentar debidamente en ningún otro indicio adicional las dudas del propio registrador acerca de esa posible invasión de dominio público (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 2022).

Todo ello conduce a estimar el recurso y revocar la nota de calificación tal como está redactada, «puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación», como se dijo en la citada Resolución de 10 de mayo de 2022.

La práctica de la inscripción solicitada, además, no impedirá, como acertadamente pone de manifiesto el recurrente en su escrito que, declarado el carácter demanial de la franja de terreno discutida y deslindada la misma, el ejercicio de la acción de recuperación por la Administración, pues conforme al artículo 55.1 y.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas: «1. Las Administraciones públicas podrán recuperar por sí mismas la posesión indebidamente perdida sobre los bienes y derechos de su patrimonio. 2. Si los bienes y derechos cuya posesión se trata de recuperar tienen la condición de demaniales, la potestad de recuperación podrá ejercitarse en cualquier tiempo».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 22 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.