

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13164 *Resolución de 4 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Rota, por la que se suspende la inmatriculación de un deslinde administrativo de vía pecuaria.*

En el recurso interpuesto por don J. N. A., en calidad de secretario general provincial de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Rota, doña María del Rocío Agüero Ruano, por la que se suspende la inmatriculación de un deslinde administrativo de vía pecuaria.

Hechos

I

Mediante oficio administrativo expedido y firmado electrónicamente el día 19 de marzo de 2025 por don J. N. A., secretario general provincial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial en Cádiz, se solicitó la inmatriculación de una vía pecuaria en el término municipal de Rota. A dicha solicitud se acompañaba la resolución de aprobación de deslinde de fecha 4 de septiembre de 2006, archivos GML y documentación complementaria que fue completada finalmente con fecha 17 de octubre de 2025.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Rota, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 750 Diario: 2025.

Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Hechos:

Primero. Que remitida telemáticamente por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Cádiz, figurando como funcionario de contacto don R. T. Z., se presentó en este Registro a las 14:59:54 del día diecinueve de marzo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 750 del Diario 2025 copia electrónica del oficio administrativo expedido y firmado electrónicamente el día diecinueve de marzo del año dos mil veinticinco, por don J. N. A., Secretario General Provincial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía-Delegación Territorial en Cádiz, junto con resolución de aprobación de deslinde de cuatro de Septiembre de dos mil seis de la Secretaria General Técnica, publicada en Boja de 26 de Septiembre de 2.006, aportada por vía Telemática, Documentos Complementarios con fecha 13 de junio de 2025, y aportada documentación complementaria con fecha ocho de Julio de dos mil veinticinco, y

aportados con fecha 15 de Septiembre y 17 de Octubre de 2025, archivos de coordenadas en formato GML.

Segundo. Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Visto artículos 9, 10, 20, 98, 198, 199, 201, 208 y 51 del Reglamento Hipotecario y Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril.

Segundo. Con arreglo a lo anterior, y por las razones que se expondrán, se aprecian los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos solicitados, suspendiéndose la inscripción:

1. Se suspende la práctica de la inscripción solicitada, por cuanto una vez calificadas las sucesivas coordenadas gráficas aportadas de (...), encaminadas a la determinación de la porción de suelo ocupada por la Vía Pecuaria (...), y una vez consultados los Sistemas de calificación gráfica que dispone el Colegio de Registradores, se extrae Informe de validación de calificación gráfica que arroja el solape de dicha (...) con dos fincas registrales del término Municipal de Rota, que poseen inscritas sus correspondientes bases gráficas. Dichas fincas son las registrales 9.258-CRU: 11023000056675 y 51.441 -CRU: 11023000539734.

Por tanto, dado el posible riesgo de doble inmatriculación registral de la base gráfica de la Vía Pecuaria en cuestión, con respecto a las fincas registrales, 9.258- CRU: 11023000056675 y 51.441 -CRU: 11023000539734, se procede a la suspensión de la inmatriculación solicitada.

En particular, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al art. 10.5 LH, que tras dicha reforma establece que: "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. Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica".

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Rocío Agüero Ruano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Rota a día siete de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. N. A., en calidad de secretario general provincial de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Cádiz,

interpuso recurso el día 15 de diciembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, por no encontrar dicha calificación ajustada a Derecho, por medio del presente escrito y de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, se interpone recurso contra la misma, basándose en los siguientes:

Primero. Se presentó en el Registro de la Propiedad de Rota, causando el asiento 750 del Diario 2025, la documentación administrativa relativa al deslinde de la vía pecuaria (...), aprobado definitivamente por Resolución de la Secretaría General Técnica de fecha 4 de septiembre de 2006 (BOJA de 26 de septiembre de 2006), aportándose los correspondientes archivos GML con la delimitación geo-gráfica de la misma.

Segundo. La Sra. Registradora suspende la inscripción solicitada al constatar, tras la calificación gráfica, un solapamiento de la representación de la vía pecuaria con las bases gráficas inscritas de las fincas registrales 9.258- CRU: 11023000056675 y 51.441 - CRU: 11023000539734. invocando el riesgo de doble inmatriculación y la presunción de exactitud del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De la naturaleza y efectos del acto administrativo de deslinde en materia de vías pecuarias.

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, establece un régimen jurídico especial y prevalente para la protección de estos bienes de dominio público. Su artículo 8.1 dispone que “El deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias (...). El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma”. El acto de deslinde no es un mero acto declarativo, sino que está dotado de una presunción de validez y ejecutoriedad que produce efectos jurídicos plenos desde que adquiere firmeza.

Segundo. De la inaplicabilidad de la presunción de exactitud registral frente a la declaración de dominio público, conforme a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

La calificación registral, si bien se fundamenta correctamente en la presunción de exactitud de la representación gráfica establecida en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, no pondera adecuadamente la doctrina consolidada de la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la cual limita de forma explícita el alcance de dicha presunción en supuestos de colisión con el dominio público.

En este sentido, la Resolución de 5 de mayo de 2022 de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública Documento BOE-A-2022-8688 (publicada en el BOE de 21 de febrero de 2024), establece un criterio directamente aplicable y resolutorio. En primer lugar, diferencia claramente el ámbito de protección registral:

“Pero la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral (...) se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado (...) frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna.”

Este criterio general se ve, además, reforzado de manera específica para el caso que nos ocupa, citando la normativa especial que debe prevalecer:

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

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

La doctrina del citado centro directivo es concluyente, por tanto, la inscripción de una base gráfica, como la que ampara a las fincas registrales afectadas, tiene como finalidad la identificación y localización exacta de la porción de suelo que constituye el objeto del derecho inscrito. Sin embargo, esta descripción de la realidad física no altera ni puede alterar la naturaleza jurídica de dicho suelo. Es una herramienta para definir de manera precisa el objeto, pero no para cualificar su régimen de propiedad. En consecuencia, la georreferenciación de las fincas 9.258 y 51.441 acredita su ubicación y linderos, pero no convalida ni sana la invasión de un bien de dominio público preexistente.

Por todo ello, la protección que el Registro otorga a la base gráfica de las fincas afectadas no puede prevalecer frente a la naturaleza demanial de (...), y el acto de deslinde es, por mandato legal, título suficiente para rectificar el Registro.

Tercero. Sobre el cauce legal previsto para la defensa de los derechos de terceros afectados.

La calificación registral, al suspender la inscripción, provoca una efectiva inversión de la carga procesal que contraviene el mecanismo específico previsto por la propia Ley de Vías Pecuarias. Dicho mecanismo se encuentra recogido en la cláusula final del ya citado artículo 8, apartado 4, de la Ley 3/1995, que establece:

"En todo caso, quienes se consideren afectados por la resolución aprobatoria del deslinde podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos y solicitar la anotación preventiva de la correspondiente reclamación judicial".

La interpretación de este precepto es inequívoca: el legislador ha previsto un cauce para que los particulares defiendan sus derechos una vez el deslinde ha sido aprobado y su eficacia rectificatoria del Registro se ha producido. La vía correcta es inscribir el deslinde, permitiendo así que el titular registral, si lo estima oportuno, ejercite las acciones que la ley le confiere.

Por todo lo expuesto,
Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto recurso contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Rota y, previos los trámites legales oportunos, dicte Resolución por la que:

Se revoque la calificación registral impugnada y se ordene a la Sra. Registradora que practique la inscripción del deslinde de la vía pecuaria (...) y de su representación gráfica, rectificando en lo que sea contradictorio las bases gráficas de las fincas registrales 9.258 y 51.441.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de diciembre de 2025, la registradora de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 1, 9, 10, 20, 34, 38, 199 y 204 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2021 y 8 de noviembre de 2022.

1. El registrador suspende la inmatriculación de una vía pecuaria deslindada por apreciar «solape de dicha (...) con dos fincas registrales del término Municipal de Rota, que poseen inscritas sus correspondientes bases gráficas. Dichas fincas son las registrales 9.258 - CRU: 11023000056675 y 51.441 - CRU: 11023000539734».

La Administración titular de la vía pecuaria recurre alegando en esencia:

a) que «la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral (...) se ciñe y limita a los posibles conflictos entre titulares de dominio privado, y en cambio, como regla general, no opera, o lo hace de modo matizado (...) frente a las posibles acciones de deslinde, reivindicación y recuperación posesoria del dominio público, dado que éste se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el artículo 132 de nuestra Carta Magna».

b) que «la georreferenciación de las fincas 9.258 y 51.441 acredita su ubicación y linderos, pero no convalida ni sana la invasión de un bien de dominio público preexistente».

c) que «el acto de deslinde es, por mandato legal, título suficiente para rectificar el Registro».

d) que «la calificación registral, al suspender la inscripción, provoca una efectiva inversión de la carga procesal que contraviene el mecanismo específico previsto por la propia Ley de Vías Pecuarias (...) La vía correcta es inscribir el deslinde, permitiendo así que el titular registral, si lo estima oportuno, ejercite las acciones que la ley le confiere».

Por tanto, el objeto esencial de este recurso es determinar si procede la inmatriculación de un deslinde administrativo de vía pecuaria aprobado en el año 2006, cuando la representación gráfica georreferenciada aportada en el año 2025 entra en colisión (solape) con las georreferenciaciones ya inscritas de dos fincas registrales (9.258 y 51.441).

2. La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, en su artículo 8, «Deslinde», establece lo siguiente:

«1. El deslinde 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.

2. El expediente de deslinde incluirá necesariamente la relación de ocupaciones, intrusiones y colindancias.

3. El deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

4. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente para que la Comunidad Autónoma proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente. En todo caso, quienes se consideren afectados por la resolución aprobatoria del deslinde podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos y solicitar la anotación preventiva de la correspondiente reclamación judicial.

5. Cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del

Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia.

6. Las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años, computados a partir de la fecha de la aprobación del deslinde.

7. En el procedimiento se dará audiencia al Ayuntamiento correspondiente, a los propietarios colindantes, previa notificación, y a las organizaciones o colectivos interesados cuyo fin sea la defensa del medio ambiente.»

3. Si bien es cierto, como alega el recurrente, que la legislación de vías pecuarias (artículo 8 de la Ley 3/1995) otorga al deslinde administrativo la potestad de declarar la titularidad demanial y que las inscripciones registrales no pueden prevalecer sustantivamente frente al dominio público, ello no exime a la Administración de cumplir con los principios hipotecarios fundamentales para el acceso al Registro, singularmente el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y la proscripción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución).

La rectificación de los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), exige que los titulares de los derechos inscritos que van a verse afectados hayan tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento administrativo que da lugar a dicha rectificación.

Esta Dirección General ha señalado reiteradamente que, para que una resolución administrativa de deslinde pueda cancelar o rectificar derechos inscritos contradictorios, debe constar fehacientemente en el expediente que los titulares registrales de las fincas afectadas (en este caso, las fincas 9.258 y 51.441) fueron notificados personalmente y fueron parte en el expediente de deslinde.

La doctrina de esta Dirección General destaca que el deslinde administrativo, como regla general, limita su eficacia al ámbito estrictamente posesorio y no puede considerarse título suficiente para rectificar inscripciones contradictorias si no se respetan las garantías del titular inscrito.

Así, por ejemplo, la Resolución de 11 de octubre de 2016 señaló que: «Ciertamente el carácter público de los bienes dota al deslinde administrativo de una serie de notas específicas que lo diferencian del deslinde civil y que lo configuran como una manifestación del privilegio de autotutela de las Administraciones Públicas, permitiéndoles acometer la defensa autónoma e inmediata de sus bienes y derechos sin dependencia de los tribunales de Justicia, para que puedan llevar a cabo de forma adecuada el cumplimiento de sus fines (...)

En todo caso, puede decirse que la potestad de deslinde se concreta en una serie de actuaciones procedimentales que concluyen en el acto administrativo de deslinde, que será el que determine los límites concretos de los bienes públicos, el cual podrá ser impugnado ante la jurisdicción contencioso-administrativa o ante la jurisdicción civil, según los casos (...)

Desde el punto de vista registral, el artículo 200 "in fine" de la Ley Hipotecaria, tras la redacción por Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que lo dispuesto en dicho artículo para el expediente de deslinde de fincas inscritas, no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas, pues en este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica (...)

El artículo 12.2 del Reglamento Hipotecario declara inscribibles "los deslindes administrativos debidamente aprobados", esto es, conforme al procedimiento legalmente establecido.

Si la finca deslindada se hallare inscrita en el Registro de la Propiedad, se inscribirá igualmente el deslinde administrativo referente a la misma, una vez que sea firme en vía administrativa. En otro caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria (artículo 53.1 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas) (...)

Respecto a la eficacia jurídica del deslinde administrativo, particularmente en relación al contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, debe partirse del presupuesto que motiva el procedimiento de deslinde, esto es, la confusión de linderos y su finalidad la fijación de los mismos, por lo que necesariamente su eficacia se circunscribe al ámbito estrictamente posesorio, no afectando, en principio, al derecho de propiedad (...)

En cuanto a los efectos del deslinde sobre los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, debe partirse de la premisa de que el deslinde administrativo no puede desconocer la presunción de veracidad y exactitud que se deriva del artículo 38 de la Ley Hipotecaria a favor del titular registral (...)

Puede decirse, por tanto, que, como regla general, el deslinde administrativo a que hacen referencia los artículos 50 y siguientes de la Ley 33/2003, limita su eficacia al ámbito estrictamente posesorio, lo que impide que pueda considerarse como título declarativo de propiedad a favor de la Administración, y, por tanto, no es suficiente para rectificar las inscripciones registrales contradictorias con el deslinde (...)

Cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no solo los derivados del principio de legitimación registral (con los que solo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez de los artículos 57 de la Ley 30/1992 y 39 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia "erga omnes", como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 15 de enero de 2013)».

Por otra parte, es también doctrina reiterada de este Centro Directivo la de que debe constar fehacientemente en el expediente que los titulares registrales de las fincas afectadas han sido notificados y han tenido intervención en el procedimiento, gozando de la oportunidad de alegar y defender sus derechos. Sin esta intervención, se produce una indefensión que vicia el procedimiento e impide su acceso al Registro (artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria). En efecto, «corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos (...) examinar (...) la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto (...) de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal» (Resolución de 4 de febrero de 2021).

4. En el presente caso, de la documentación aportada y del propio texto de la resolución de deslinde de 4 de septiembre de 2006, no resulta acreditado que los titulares registrales de las concretas fincas con las que ahora se aprecia el solape gráfico (fincas 9.258 y 51.441) fueran notificados en su condición de titulares afectados por la delimitación de la vía pecuaria, ni que el procedimiento administrativo se dirigiera específicamente contra ellos para rectificar la contradicción gráfica ahora revelada. La mera aprobación genérica del deslinde no puede operar automáticamente como una «cancelación» de derechos inscritos si no se acredita el cumplimiento de las garantías procedimentales respecto a quienes gozan de la protección registral.

5. Admitir la inscripción del deslinde en los términos solicitados, ignorando el solape con bases gráficas inscritas sin la debida intervención de sus titulares, además de provocar una doble inmatriculación parcial, prohibida en el sistema registral español, supondría colocar a estos en una situación de indefensión, vulnerando la presunción de exactitud y posesión que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria les reconoce. No constando

el consentimiento de los titulares afectados ni resolución judicial que ordene la rectificación específica de sus asientos, y no acreditándose su intervención en el expediente administrativo con las debidas garantías, procede confirmar la calificación registral que suspende la inscripción por el riesgo de doble inmatriculación y conflicto con derechos inscritos.

6. El recurrente invoca, y con acierto, la doctrina de este Centro Directivo sobre el limitado alcance del principio de fe pública registral cuando se opone o entra en colisión con el dominio público. Pero en el caso que nos ocupa no se trata de oponer la protección de la fe pública registral frente a la imprescriptibilidad e inalienabilidad del dominio público, ante la cual aquella ciertamente cedería, sino de la necesaria observancia de los principios de prioridad registral (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), legitimación registral y tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) y de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que su rectificación –incluso cuando deriva de un deslinde administrativo– exige ineludiblemente que los titulares de las fincas afectadas hayan sido parte en el procedimiento judicial, o en su caso, administrativo, que corresponda, garantizándose así la posibilidad de intervención y defensa de sus derechos reconocida por el ordenamiento jurídico y evitando cualquier situación de indefensión proscrita por el artículo 24 de la Constitución.

7. Por último, cabe recordar aquí que, no obstante la confirmación de la calificación recurrida en cuanto al solape detectado, ello no impide que la Administración pueda solicitar y obtener la inscripción parcial de la representación gráfica georreferenciada de la vía pecuaria.

Por ejemplo, la Resolución de 8 de noviembre de 2022 señaló la posibilidad de solicitar que ante la oposición de algunos colindantes notificados se inscribiera la georreferenciación y delimitación parcial de su propia finca en la parte del perímetro, incluso no cerrado, en la que no constara oposición de nadie. Análogamente cabe solicitar la inscripción parcial en la medida necesaria para evitar la invasión (y con ello doble inmatriculación parcial) de georreferenciaciones ya inscritas.

Esta posibilidad concreta no es sino una manifestación más de la posibilidad general que tiene cualquier interesado de consentir la inscripción parcial de su pretensión inicial, es decir, reduciendo, nunca ampliando, tal pretensión inicial.

Para ello, podrá solicitarse la inscripción del dominio público recortando o excluyendo de la georreferenciación aportada aquellas zonas que entran en colisión con las georreferenciaciones ya inscritas en las fincas privadas más arriba reseñadas, respetando así, de momento, la delimitación de las fincas georreferenciadas bajo la salvaguardia de los tribunales. Dicha inscripción parcial se entiende sin perjuicio de que, posteriormente y mediante la tramitación del procedimiento oportuno en el que se asegure la intervención y defensa de los titulares registrales afectados, se pueda obtener la rectificación de los asientos de las fincas de dominio privado y completar la inscripción de la totalidad de la superficie demanial deslindada.

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

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

Madrid, 4 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.