

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13171 *Resolución de 9 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Requena, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de cabida y georreferenciación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «La Noria de Casas del Río, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Requena, don Fernando Ortega Gironés, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de cabida y georreferenciación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de julio de 2023 por el notario de Valencia, don Javier Máximo Juárez González, con el número 1.708 de protocolo, y que fue objeto de diligencia complementaria el día 27 de diciembre de 2024, se solicitó el inicio de expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica y rectificación de cabida de la finca, a efectos de coordinación catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Requena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 9164 del año: 2025.
Asiento N.º: 3855 Diario: 2025.
Presentado el 21/10/2025 a las 13:33:25.
Presentante: P. G, J.
Interesados: Sat 8003 la Noria de Casas del Río.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: rectificación cabida.
N.º Protocolo: 1708/2023 de 14/07/2023
Notario: Javier Máximo Juárez González, Valencia.»

En relación con el documento señalado en el encabezamiento, presentado en unión de diligencia extendida por el notario autorizante el día veintisiete de diciembre de dos mil veinticuatro y de escrito firmado en mi presencia el pasado veintiuno de octubre por don J. P. G., en el que solicita se proceda a la inscripción del documento que nos ocupa, sin perjuicio de que se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público, se notifica calificación desfavorable del conjunto de la documentación presentada, denegándose la inscripción solicitada por defecto insubsanable, conforme al criterio establecido por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) para estos casos.

De los archivos de este Registro de la Propiedad a mi cargo, al amparo del artículo 342 del Reglamento Hipotecario, resulta que la escritura que nos ocupa fue presentada en esta Oficina y, como acto previo a su inscripción, se inició el expediente

previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como consecuencia de su tramitación, se solicitó la preceptiva información a la Administración Pública habida cuenta de la obligación legal de protección del dominio público, habiéndose recibido en esta Oficina registral las siguientes comunicaciones oponiéndose, con carácter general, a la inscripción solicitada: informe expedido por doña C. S. G., comisaria de aguas; informe expedido en Balsa de Bes el veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco por la alcaldesa de dicho Ayuntamiento, doña Natividad Pérez García e informe expedido por el Jefe de la Sección 3.^a Demarcación Forestal, don A. A. V., el quince de abril de dos mil veinticinco con el conforme del Jefe de la Sección Forestal, don J. A. R. G. En consecuencia, y a la vista de la oposición a la inscripción solicitada, se deniega la inscripción de la rectificación pretendida de la finca por defecto insubsanable. Y todo ello conforme a lo siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

1. Del informe antes citado emitido por doña C. S. G (Confederación Hidrográfica del Júcar, Ministerio para la Transición Ecológica y del Reto Demográfico), resulta que “La parcela 20, polígono 106, se comprueba que según la serie a escala 1:25000 del Mapa Topográfico Nacional y la información existente en este Organismo invade el dominio público hidráulico, que tiene la condición de dominio público hidráulico por disposición legal. Dicha condición viene establecida en el artículo 2 del Real Decreto Ley 1/2001 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. La Constitución Española, en su artículo 132.1 establece que el dominio público es inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que imposibilita que se realice la inscripción solicitada. En cualquier caso, se debe informar a los interesados que, según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. La zona de servidumbre se debe mantener expedita y cualquier actuación en la zona de policía está sujeta a autorización administrativa por parte del Organismo de cuenca. Este informe se realiza sin perjuicio de un deslinde posterior, que determinara la definición exacta del DPH, como así lo establece el Artículo 241 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2003. De conformidad con lo dispuesto por su artículo 242 ter, en sus apartados 1 y 2, el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dando lugar al amojonamiento, de acuerdo con el artículo 95.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria. Sin embargo, este Organismo, salvo en casos excepcionales, no lleva a cabo deslindes de oficio, sino a instancia de parte interesada, en cuyo caso, de acuerdo con el artículo 241.1 RDPH, todos los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones sobre el terreno que correspondan correrán a cargo del solicitante”. Se trata de una oposición parcial respecto de dicha parcela y dicho polígono, no respecto de las restantes parcelas que señala el informe.

2. Del informe antes enunciado emitido por la alcaldesa del Ayuntamiento de Balsa de Ves, doña Natividad Perez García, resulta “que en relación con la finca de referencia catastral 02013A001090010000KM está invadiendo un camino público del Ayuntamiento de Balsa de Ves. Dicho camino se encuentra en el inventario de bienes en el epígrafe 1.4 número de orden 37. Por tanto, manifestamos nuestra oposición a que dicha parcela que es la parcela 9001 del polígono 1 de Balsa de Ves, que se corresponde con el límite con Requena (el río [...]) se registre ocupando el camino público a nombre de esta empresa.

3. Del informe antes referenciado emitido por el Jefe de la Sección 3.^a Demarcación Forestal don A. A. V., el quince de abril de dos mil veinticinco, con el conforme del Jefe de la Sección Forestal don J. A. R. G., resulta 1.^o Favorable la inscripción de la/s finca/s de referencia catastral: 46215A105000610000PW, 46215A105000620000PA,

46215A105000630000PB, 46215A106000200000PO, 46215A105000600000PH, y 46215A106000190000PR. 2.º Desfavorable la inscripción de las fincas de referencia catastral: 46215A106000140000PT, ya que se encuentra/n total o parcialmente dentro del Monte de Utilidad Pública V(...), cuya gestión pertenece a la Generalitat Valenciana, conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de Montes, y en el artículo 10 de la Ley 3/1993, Forestal de la Comunidad Valenciana. No obstante lo anterior, en caso de que el interesado esté de acuerdo con los límites actuales del monte de dominio público y utilidad pública, podrá remitir un escrito dirigido a la Sección Forestal de la Dirección Territorial de Valencia, solicitando que ésta inicie los trámites de subsanación de las discrepancias catastral existentes, al objeto de poder solicitar de nuevo la inscripción de la/s finca/s de referencia catastral: 46215A052003810000QX en el Registro de la Propiedad correspondiente. Si, por el contrario, el interesado no está conforme con los límites actuales del monte de dominio público y utilidad pública, puede optar por alguna de las siguientes alternativas: - Reclamar la propiedad de los terrenos forestales incluidos en monte de dominio público y utilidad pública que considere, a través del correspondiente procedimiento declarativo de propiedad en la vía judicial civil. Solicitar a la Dirección Territorial competente según la provincia donde sea halle el monte, que inicie un procedimiento de deslinde, realizando el correspondiente pago de las tasas asociadas. Toda la información sobre el trámite de deslinde de montes de dominio público y utilidad pública está disponible a través del siguiente enlace: (...)."

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria al determinar el ámbito de calificación de los registradores de la propiedad. Igualmente aplicable el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

Segundo. Los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; especialmente este último que, en lo que aquí interesa, señala lo siguiente: "El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado...".

Tercero. Artículos 6, 30, 37, 53.2 y 61 de la Ley 33/2.003 de 3 de Noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Cuarto. Resoluciones de la DGRN (actualmente, Seguridad Jurídica y Fe Pública) de fechas 5 de Julio de 2.006 y 18 de septiembre de 2.008, 22 de mayo de 2.012, 1 de agosto de 2.014, etc.

Y, especialmente, la Resolución de 29 de noviembre de 2.019, en sus fundamentos de derecho segundo a quinto, ambos inclusive:

"2. Como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 y ha reiterado en otras muchas posteriores, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que 'el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos'.

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista.

En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que 'las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción,

así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros'. Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual 'los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda'.

En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

3. Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas, montes o carreteras, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida (en concreto en el caso de colindancia con el dominio de la finca que se pretende inmatricular) no invade el dominio público.

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

4. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso y no sólo en los respectivos ámbitos sectoriales a que se refieren las leyes especiales antes citadas (costas, montes, carreteras, suelo, etc.), el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas, o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas, cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

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

Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado'.

Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece que 'si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca

que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes'.

Igualmente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que 'si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación'. Y añade siguiendo la misma técnica del artículo 203 de la misma ley que 'si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida'.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que 'todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente'.

Y en su disposición adicional primera, añade que 'para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado'.

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. Por otro lado, como señala la Resolución de 23 de enero de 2019 respecto a la eficacia suspensiva de la inscripción que ostenta el informe negativo de la entidad pública competente, la oposición de la Administración no requiere una certeza total sobre

la condición de dominio público, en todo o en parte, del inmueble que podría resultar invadido en caso de accederse a su inmatriculación como bien de dominio privado, condición demanial que adquiere aquella certeza a través de los procedimientos legales oportunos, entre los que, a efectos registrales, se incluye el deslinde administrativo, pues, al margen de lo que resulta igualmente de diversas leyes sectoriales (costas, montes, etc.), con carácter general se establece en el artículo 53.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que 'en todo caso, la resolución aprobatoria del deslinde será título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes siempre que contenga los demás extremos exigidos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria'.

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

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 2005 'el deslinde es un acto jurídico que señala o indica materialmente los terrenos que pertenecen al dominio público estatal, pero no los crea o los innova, es decir, el dominio público existe, no porque tal naturaleza se la atribuya el acto de deslinde, dado que la misma se le otorga por la Ley y, en todo caso lo es'. En consecuencia 'se trata pues, de un mecanismo que nos dice con certeza los límites concretos de tales bienes públicos', y por ello 'consecuentemente, no existe privación de propiedad privada, sino tan solo pérdida de efectos de determinadas relaciones jurídico privadas existentes sobre aquellos bienes que, 'ope legis', son de dominio público, porque tales derechos, incluso los que tienen acceso al Registro de la Propiedad, en la nueva Ley, no puede prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados».

Este sistema de protección no desconoce que el deslinde puede afectar a titularidades dominicales, y no impide que los titulares inscritos afectados puedan ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos. Como ha declarado la sentencia del Tribunal Constitucional número 149/1991, se reconoce el derecho de los afectados por el deslinde a ejercer las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, tanto en la vía contencioso-administrativa, como en la vía civil.

Por tanto, quedan a salvo para la parte recurrente las acciones que estimen le asistan en defensa de sus derechos frente a la citada Administración por la vía administrativa (incluida la solicitud de la incoación de un expediente de deslinde administrativo) o judicial que legalmente corresponda."

Quinto. Esta forma de actuar que debe adoptar el registrador de la propiedad ante una situación de invasión del dominio público denegando la inscripción que se le solicita, lo reitera la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones más recientes: 22 y 30 de julio, 9, 24 y 25 de septiembre, 3 de octubre de 2024; 8, 25, 29 de enero y 11 de febrero de 2025, indicando el Centro Directivo que no es necesario que el registrador justifique sus dudas sobre la invasión de dominio público, sino que basta con la remisión que realiza al informe de la Administración para denegar la inscripción solicitada. Y esto es lo que ocurre en nuestro caso dado que se trata de tres informes de la Administración Pública oponiéndose a la inscripción solicitada. Lo que se ha hecho ha sido seguir el criterio del Centro Directivo y denegar, que no suspender, la inscripción solicitada bastando con remitirse a los informes señalados sin tener que justificar ningún extremo habida cuenta de que no es el registrador el que debe cuestionar dichos

informes sino que es la propia Administración la que debe justificar dicha oposición, sin perjuicio de que sea el interesado quien ejercite los recursos o manifestaciones pertinentes ante dichas autoridades o incluso autoridades judiciales para instar la rectificación de la resolución dictada.

Sexto. Además de la consulta por mi efectuada de la aplicación informática auxiliar que el registrador puede realizar (Resoluciones de 22 de abril y 30 de junio de 2016, 30 de junio y 27 de septiembre de 2017), se observa invasión de dominio público. Y, como insiste la Dirección General, debe rechazarse la rectificación pretendida siempre que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con una base gráfica inscrita o con el dominio público, o que se invadan fincas colindantes inmatriculadas o que se encubre un negocio traslativo u operación de modificación jurídica, conforme Resoluciones del Centro Directivo de 8, 15, 16, 17 de enero, 6 y 7 de febrero, 8, 21 de marzo, 10, 13 y 23 de abril de 2018, 10 de julio de 2019, 15 de junio y 23 de diciembre de 2020, 28 de julio de 2021, 11 de mayo de 2023, 11 de junio, 10 de octubre y 13 de noviembre de 2024.

Séptimo. Incluso declara la DG que no es necesario que la Administración tenga su título inscrito, pues la protección registral que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículos 36 y 37) brinda al dominio público no se limita al inscrito, sino que también se hace extensivo al no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el cual pudiera llegar a colisionar una finca de dominio privado cuya inscripción se pretenda. Por ello diversas leyes sectoriales (montes, costas, carreteras, etc.) obligan al registrador a recabar, con carácter previo a la práctica del asiento solicitado, informe o certificación administrativa acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público. En esta línea, la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público, conforme Resoluciones de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril y 5 de julio de 2018, 4 y 10 de julio de 2019, 1 de junio de 2020, 20 de mayo de 2021, 13 de octubre de 2021, 21 de septiembre de 2022, 8 de septiembre de 2023, Sentencia de la AP de Valencia de 26 de septiembre de 2022. Sentencia de 17 de febrero de 2023 del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Granada.

Octavo. Insiste, en un caso como el que nos ocupa, el Centro Directivo que justifica la negativa del registrador a inscribir una base gráfica si se constata, tanto por oposición expresa del Ayuntamiento por invasión del dominio público como por una apreciación por parte del registrador a través de la consulta cartográfica, la existencia de la invasión. Resolución de 22 de marzo de 2024; y la de 5 de octubre de 2021 confirma la negativa del registrador a la vista de que hasta tres organismos, como es nuestro caso, se habían opuesto aportando informes técnicos.

Noveno. Resoluciones de 31 de julio de 2020 y 8 de octubre del mismo año en las que se confirma la calificación negativa en un caso de inscripción de exceso de cabida en el marco del artículo 199 L.H. en el que el registrador, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un cauce público, notificó a la Confederación Hidrográfica del Júcar, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitía informe oponiéndose a la inscripción del exceso por invasión del dominio público. Además, es claro que la Administración ha tenido ocasión de pronunciarse en el expediente correspondiente.

Décimo. Puede el registrador rechazar la inscripción si se ha opuesto el Ayuntamiento alegando que la finca está cruzada por un camino público, considerando la DG que no es óbice para ello el hecho de que el camino no esté deslindado, pues para admitir la oposición del Ayuntamiento no es precisa una absoluta certeza del carácter público del camino, dado que como ya declaró la Resolución de 23 de enero de 2019, para una inmatriculación, la ausencia de deslinde no es óbice para que puedan existir dudas fundadas de que la finca cuya representación gráfica se pretenda 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, tiene una marcada finalidad preventiva. Resoluciones de 30 de octubre de 2020, 31 de enero de 2023, 10, 22 y 30 de julio de 2024. No se debe olvidar que, conforme a los artículos 6 y 30 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los bienes demaniales son inalienable, inembargables e imprescriptibles. Resoluciones de 14 de enero de 2021, 26 de abril de 2022 y 29 de mayo de 2024. Y, en todo caso, ha de prevalecer el interés general de protección del dominio público. Resoluciones de 20 de mayo de 2021 y 29 de abril de 2022.

Undécimo. El argumento de contrario citado en la instancia de 21 de octubre último, que acompaña a la escritura, no se considera admisible pues viene referida a un supuesto de vía pecuaria, con una declaración de obra, sin que deba extraerse una doctrina general frente a todo el argumentario utilizado y por cuanto en la Resolución que se cita se recogen numerosos pronunciamientos que refrendan la postura mantenida por quien suscribe (Resoluciones de 4 de enero, 4 de julio y 23 de enero de 2019, 28 de julio de 2021, 6 de julio de 2022, 26 de julio de 2023 y 16 de mayo de 2024).

Duodécimo. Recientes pronunciamientos se oponen a la inscripción por invasión del dominio público, Resoluciones de 28 de enero, 11 de febrero y 9 de mayo de 2025.

Habida cuenta del criterio sustentado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que considera que la negativa del registrador de la propiedad a practicar la inscripción solicitada no puede quedar limitada a una cita rutinaria de preceptos que se entiendan vulnerados sino que debe explicarse de qué forma dichos preceptos resultan conculcados, se considera, por parte de quien suscribe, que acceder a la inscripción pretendida atentaría contra:

1. Los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria que señalan la obligación de no inscribir si coincide en todo o en parte la inscripción demandada con otra base gráfica inscrita o con el dominio público.

2. La Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículos 6, 30, 37, etc.) que atienden al concepto de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad del dominio público cuyo corolario se alcanza en el artículo 132 de la Constitución Española que, con carácter general, así lo proclama y no cabe atender contra dichos principios que resultarían vulnerados al no quedar protegido el dominio público si practicásemos la inscripción a sabiendas de que tres Administraciones Públicas nos indican su oposición a la inscripción. Y si inscribiéramos para qué y con qué finalidad se han solicitado los informes si no es para ejercer la labor tuitiva y protectora que, a partir de la Ley de 13/2015, de 24 de junio, se atribuye básicamente al registrador de la propiedad respecto del dominio público inmatriculado o no?

3. Refuerzan este criterio en sede de inmatriculación los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria encomendando este último precepto a los registradores una labor previa investigadora de los bienes para evitar dobles inmatriculaciones y en favor de la protección del dominio público; de ahí la necesidad de la petición de informes previos a la Administración Pública siempre con el fin de evitar la posible invasión del dominio público.

4. Como se ha indicado, el registrador puede y debe valerse en su calificación de sus bases gráficas homologadas, y, desde un principio, se vislumbró dicha invasión del dominio público que ha venido refrendada por tres Administraciones. Cabe añadir que, conforme se ha expuesto en los fundamentos de derecho, recogiendo el contenido de varias Resoluciones del Centro Directivo, existiendo informes en contra de la Administración Pública basta con que el registrador se remita sin más al contenido de los mismos.

5. Inscribir ahora supondría desconocer la consolidada "jurisprudencia" del Centro Directivo que, a través de numerosas Resoluciones, como se recoge en la presente nota, ha determinado, de forma inequívoca, que la finalidad pretendida no es otra que evitar inscripciones de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, 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 catalogado como demanial.

En consecuencia de todo lo expuesto, habida cuenta de la existencia de tres informes de las Administraciones Públicas que, en todo o en parte, se oponen frontalmente a la rectificación pretendida, resulta procedente denegar la inscripción solicitada por defecto insubsanable. Resolución de 5 de octubre de 2021.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art. 323 L.H.).

Se notifica esta calificación al funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el artículo 322 L.H.

Contra esta calificación negativa (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Ortega Gironés registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Requena a día diez de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «La Noria de Casas del Río, S.L.», interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2025 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Expone:

A) (...)

I. (...)

II. En virtud de presentación anterior del documento notarial a la que ahora motiva la calificación objeto del recurso, se acordó por el señor registrador iniciar expediente del artículo 199 de la LH para la inscripción de la representación gráfica de la finca, su rectificación de cabida y coordinación catastral. Todo ello según certificado del Sr. Registrador de Requena, don Fernando Ortega Gironés de 15 de enero de 2025.

III. Además, al presentar el documento notarial en el registro se aportó escrito complementario suscrito por el recurrente que concluía:

“Solicita:

Dado que en el presente supuesto la oposición de las administraciones públicas se funda en una posible invasión del dominio público pero sin que conste inscrito el mismo, ni conste deslinde ni iniciado expediente de deslinde, se proceda a la inscripción de las operaciones registrales derivadas del documento, sin perjuicio se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público” (...)

C) Del contenido de la calificación registral.

En síntesis, funda el registrador su negativa al acceso al registro en los hechos de la oposición formulada por la Confederación Hidrográfica del Júcar, el Ayuntamiento de Balsa de Bes (Albacete) y los órganos competentes de la Generalitat Valenciana.

Así:

(1) El informe de la comisaria de aguas de la CHJ hace referencia a que la parcela 20 del polígono 106 del Catastro invade el dominio público hidráulico.

(2) El informe del Ayuntamiento de Balsas de Ves (Albacete) a que la finca con referencia catastral 02013 A001090010000KM invade un camino público de dicho Ayuntamiento.

(3) El informe de los órganos forestales de la Generalitat Valenciana a que una de las fincas catastrales, la de referencia 46215A106000140000PT afecta al Monte de Utilidad Pública V(...)

En todos los dichos supuestos de una posible invasión del dominio público se reconoce por el Sr. Registrador, que no consta inscrito el mismo, ni consta deslinde ni iniciado expediente de deslinde.

(VI) [sic] Y, al efecto, en los Fundamentos de Derecho de la calificación registral, desgana los preceptos legales y resoluciones de la DGSJFP que considera procedentes en apoyo de tal conclusión.

Fundamentos de Derecho.

A) De la resolución de la DGSJFP de 12/6/2025 (BOE 2/7/2025).

La misma supone un cambio de criterio respecto de las resoluciones en que se sustenta el Sr. Registrador en su calificación, siendo todas ellas anteriores a ésta.

En la misma, la DGSJFP:

(I) Confirma el principio que “debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022 y 21 de marzo de 2024, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, como en el presente caso, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, ni la obra nueva, si la finca se ubica, total o parcialmente en dominio público”.

(II) Más añade la DGSJFP:

1. “Procede, por tanto, analizar si la oposición de la Administración es suficiente para impedir la inscripción y si ha sido correctamente analizada por el registrador. En este sentido, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de las personas físicas o jurídicas que pudieran ser perjudicadas por la inscripción de la georreferenciación”.

2. “Respecto de la alegación, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria entiende que su mera existencia no es por sí suficiente para emitir una calificación negativa”.

3. “Por tanto, las alegaciones de los colindantes deben venir justificadas de alguna manera, siendo la más adecuada, aunque no obligatoria, la del informe de técnico. Dicha 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.

4. “Sin embargo, debe precisarse que dicho principio debe entenderse aplicable: al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado”.

5. “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”.

6. “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 dominio 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”.

B) Respecto de la apelación por el sr. registrador que resulta inaplicable a los hechos la doctrina sentada por el resolución invocada.

Carece de fundamento, como claramente resulta de las transcripciones reseñadas, se refiere a un dominio público no inscrito y al procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria.

Y ello expuesto,
Solicita:

1. Se tenga por presentado el presente recurso en tiempo y forma.
2. Se estime el mismo por ser procedente en derecho y en consecuencia se anule la calificación registral y se disponga se proceda a la práctica de las operaciones registrales derivadas del documento, sin perjuicio se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público.
3. Subsidiariamente, se estime el mismo por ser procedente en derecho y en consecuencia se anule la calificación registral y se disponga que se proceda por el Sr. Registrador a notificar de nuevo a los titulares del dominio público con advertencia expresa de que su oposición no impedirá las operaciones registrales derivadas del documento, sin perjuicio de hacer constar constar [sic] por nota marginal la posible afección al dominio público, salvo que se inicie expediente de deslinde».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe, se ratificó en su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 6, 30, 36, 37 y 53 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio, 9 de septiembre y 22 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene por objeto dirimir si resulta procedente la inscripción de una representación gráfica georreferenciada de una finca y la correspondiente rectificación de cabida tramitada al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador de la Propiedad ha emitido calificación denegatoria basándose en la oposición expresa formulada, a través de diversos informes técnicos, por la Confederación Hidrográfica del Júcar, el Ayuntamiento de Balsa de Ves y la Generalitat Valenciana, invocando los tres organismos una invasión parcial del dominio público (dominio hidráulico, camino público municipal y monte de utilidad pública, respectivamente).

Ambas partes, recurrente y registrador, en el presente recurso coinciden plenamente en que, de un lado, el registrador debe ejercer la tutela legal en la protección y preservación del dominio público (esté inmatriculado o no) con carácter eminentemente preventivo; y de otro lado, que el dominio público presuntamente invadido en el caso

analizado carece de inscripción y no resulta avalado por un expediente formal de deslinde ni iniciado ni concluido.

Pero mientras el registrador sostiene que la oposición fundamentada de la Administración –cimentada en la imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad de los bienes demaniales– debe traducirse en la denegación de la rectificación de cabida y su georreferenciación asociada, el recurrente solicitó desde el inicio y solicita también ahora que se inscriba la georreferenciación pretendida «sin perjuicio de que se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público» e invoca la doctrina de este Centro Directivo contenida, entre otras, en la Resolución de 12 de junio de 2025.

2. Es criterio de este Centro Directivo, expresada en la Resolución de 12 de junio de 2025, invocada por el recurrente, y reiterado en otras posteriores, como la de 9 de septiembre y 22 de octubre de 2025, el que se extracta a continuación:

«las alegaciones de los colindantes deben venir justificadas de alguna manera, siendo la más adecuada, aunque no obligatoria, la del informe de técnico. Dicha 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. Por ello, esta Dirección General en sucesivas resoluciones ha declarado que dicha oposición para ser atendida ha de ser concluyente y acompañada de documentación técnica (...) Ello no supone hacer de mejor condición al titular privado, que tiene su finca inscrita, cuya alegación tiene una consideración especial, por el hecho de la inscripción, sino que la alegación contraria de la Administración ha de ser más exigente, toda vez que tiene obligación de defender el dominio público, siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad la mejor forma de defensa del mismo, el incumplimiento de cuya obligación no puede perpetuarse en el tiempo, por difícil y costoso que sea el expediente de deslinde (...).

(...) Ciertamente, es doctrina reiterada de esta Dirección General que la actuación preventiva de los registradores en defensa del dominio público se ha acentuado con la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así lo ha entendido en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, que entienden que la citada ley avanzó decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, al prever 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. Esta obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. Esta norma trata de prevenir el acceso de situaciones registrales contrarias al dominio público, con carácter general, cuando ya hay una declaración de clasificación del dominio público (...).

(...) Sin embargo, debe precisarse 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 (...) 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 (...).

(...) Esta matización del principio de protección general del dominio público, incluido el no inmatriculado, que debe entenderse al debidamente deslindado, cuando la

delimitación respecto a sus colindantes sea dudosa, por no estar el dominio público precisamente delimitado, ha sido defendido por algunas Resoluciones de esa Dirección General, basándose en la prohibición de indefensión de cualquier ciudadano, que proclama el artículo 24.2 de la Constitución (...).

“(…) 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” (...).

(…) Por tanto, en atención a esta última doctrina, debe entenderse que (...) la inscripción de la rectificación superficial (...) no perjudica, de por sí, al dominio público ni perpetúa su usurpación, sino que determina el inicio del procedimiento de rectificación de la usurpación por parte de la Administración, mediante un expediente de deslinde abreviado, en el que podrá solicitar, conforme al artículo 14.4 de la Ley 3/2014 citada, la constancia del inicio del expediente de deslinde por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca, ... dándose audiencia al titular registral, para que pueda alegar lo que a su derecho convenga. Es el resultado de este expediente el que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, con las respectivas georreferenciaciones de la finca y del dominio público, resultantes del expediente y sin perjuicio de las acciones judiciales que pueda ejercitar el titular registral en defensa de su derecho, si no se llega a un consenso en la tramitación del expediente de deslinde del lindero entre la finca registral y la vía pecuaria (...).

(…) si se permite la inscripción de (...) 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 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.

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 dominio 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 (...).

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».

3. En el caso objeto del presente recurso, son tres las administraciones u organismos públicos que se oponen a la inscripción de la georreferenciación alegada por el promotor, alegando invasión del respectivo dominio público no deslindado (dominio público hidráulico, camino público municipal y monte de utilidad pública, respectivamente).

Y consta que el promotor, en su solicitud inicial, ya dijo que «dado que en el presente supuesto la oposición de las administraciones públicas se funda en una posible invasión del dominio público, pero sin que conste inscrito el mismo, ni conste deslinde ni iniciado expediente de deslinde, (se solicita que) se proceda a la inscripción de las operaciones registrales derivadas del documento, sin perjuicio de que se haga constar por nota marginal la posible afección al dominio público».

Y el mismo promotor, ahora recurrente, se basó tanto en su solicitud como basa ahora en su recurso en la doctrina de este Centro Directivo contenida en la citada

Resolución de 12 de junio de 2025, que aunque referida específicamente a la protección del dominio público consistente en vías pecuarias, resulta en la parte transcrita más arriba aplicable a cualquier otra forma o especie de dominio público, y conforme a la cual procede también resolver el presente recurso estimándolo y revocando la nota de calificación registral negativa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 9 de marzo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.