

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17348 *Resolución de 13 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Llanes a inscribir una escritura de segregación y posterior agrupación, por concurrir la oposición de un titular colindante y de la Administración titular del dominio público, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don R. F. P. y doña S. M. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Llanes, don David Suberviola Díaz, a inscribir una escritura de segregación y posterior agrupación, por concurrir la oposición de un titular colindante y de la Administración titular del dominio público, en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 1 de agosto de 2025 ante la notaria de Llanes doña Ángela Ruesgas Amarita, con el número 1.399 de protocolo, doña B. E. A. F. y don G. J. J. segregaban de la finca registral número 107.751 del Ayuntamiento de Llanes (que contaba con una cabida inscrita de 1.735,17 metros cuadrados y de 1.746 metros cuadrados, según Catastro) una porción de 356 metros cuadrados, la cual era objeto de venta por el mismo título a don R. F. P. y doña S. M. L., titulares de la finca registral número 103.977 del mismo Ayuntamiento (que contaba con una cabida inscrita de 1.008,99 metros cuadrados) y que era objeto de agrupación para formar una nueva finca con una superficie de 1.389,31 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

II

Presentada el día 9 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Llanes, causando el asiento de presentación número 4.066 del Diario 2025, e iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Ayuntamiento de Llanes y por doña J. S. S. (aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación), quienes se oponían a la inscripción solicitada por entender que la representación gráfica propuesta para la finca agrupada invadía un camino público. El Ayuntamiento aportaba, a través de enlaces a su Sede Electrónica, diversa documentación, entre otras, Resolución de la Concejalía de Patrimonio del año 2004 que afirmaba el carácter demanial del camino, salvo que se acreditase la existencia de la constitución de una servidumbre de paso sobre la parcela 402 del polígono 16, e informe PAT/2023/217 del que resultaban las coordenadas georreferenciadas del camino. Valorando las alegaciones presentadas, la escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos: A las diez horas y cincuenta y seis minutos del día nueve de octubre de dos mil veinticinco, bajo el número de asiento 4.066 del Diario 2025, fue presentada escritura de Segregación, Compraventa y Agrupación autorizada en Llanes, el día uno

de agosto de dos mil veinticinco, ante el Notario de la misma, doña Ángela Ruesgas Amárita, con el número 1.399 de su Protocolo.

En la escritura calificada los cónyuges doña B. E. A. F. y don G. J. J., como titulares de la finca registral 107.751 del Ayuntamiento de Llanes, con una superficie según Registro de mil setecientos treinta y cinco metros con diecisiete decímetros cuadrados y según catastro de mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados, segregan de la misma una parcela de trescientos cincuenta y seis metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz que mide según Informe de Validación Gráfica, mil trescientos ochenta y tres metros con ochenta y dos decímetros cuadrados; y venden dicha parcela segregada a los cónyuges doña S. M. L. y don R. F. P., quienes, como titulares de la finca registral 103.977 del Ayuntamiento de Llanes, las agrupan, para dar lugar a una parcela de mil trescientos ochenta y nueve metros con treinta y un decímetros cuadrados, según Informe de Validación Gráfica; solicitando en el documento la adaptación de las superficies de las parcelas Agrupada y resto de finca matriz, al Informe de Validación Gráfica aportado para las mismas, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha veintiséis de Noviembre de dos mil veinticinco, se inició el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de adaptar la superficie registral a la realidad física, y habiéndose notificado tal pretensión por carta certificada con acuse de recibo a la colindante catastral doña J. S. S., como titular de las Parcelas 401 y 404 del Polígono 16, que fue entregada a la misma con fecha nueve de Diciembre de dos mil veinticinco, y al Ayuntamiento de Llanes a través del Sistema de Interconexión de Registros.

Con fechas veintiséis de Noviembre de dos mil veinticinco y dos de Enero de dos mil veintiséis, fueron presentados por los colindantes Ayuntamiento de Llanes y doña J. S. S., escritos de alegaciones al expediente iniciado, acompañando la última Informe de Validación Gráfica de la parcela de su propiedad con superposición de cartografía, en el que manifiesta su oposición al expediente de referencia al considerar que existe una invasión de un terreno público lo que también es confirmado por el escrito del Ayuntamiento de Llanes que manifiesta que la finca invade dominio público de titularidad municipal correspondiente a un camino que fue reconocido como camino público por resolución de la concejalía de patrimonio de fecha veintitrés de enero de dos mil cuatro.

Una vez calificado el mismo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19 BIS y 322 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción del mismo, en base a los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Primero. Como resulta del artículo 9.4 de la Ley Hipotecaria, “La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público”. En el supuesto que nos ocupa, se recibió informe del Ayuntamiento de Llanes que recoge las siguientes conclusiones: “Según la Resolución de la Concejalía de Patrimonio de fecha de 23 de enero de 2004 y el informe del Ingeniero Técnico Agrícola Municipal, existiría un camino público al sur de la parcela 401 del polígono 16 con un ancho de 3 metros y que da servicio a la casa localizada en actual parcela 10.408 del polígono 16”. Dicho camino no está dado de alta en el Catastro actual, la inscripción de la base gráfica alternativa supondría que el camino quedaría incluido dentro de la propiedad de la finca perteneciente al promotor del expediente en detrimento de los intereses del Ayuntamiento y la titular catastral de la parcela 401, doña J. S., que también presentó alegaciones en este mismo sentido.

Segundo. La función calificadora registral comprende la defensa del dominio público, siempre que tenga indicios suficientes de la existencia de su posible invasión, como ocurre en el supuesto del presente expediente. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no solo 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 arts. 199, 203 y 205, si bien contemplando la emisión de informe previo únicamente para el supuesto de inmatriculación regulado por este último artículo.

Tercero. 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, como ocurre en el supuesto del presente expediente. 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.

De conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación de los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los Títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por David Suberviola Díaz registrador/a del Registro de la Propiedad de Llanes a día veintisiete de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. F. P. y doña S. M. L. interpusieron recurso el día 5 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Previo. Antecedentes.

Los argumentos y motivos en demérito de la calificación negativa del Registrador, a los que se contraen los siguientes numerales del presente recurso, nos obligan a colacionar los antecedentes registrales, jurídicos y administrativos de las fincas sede de las dudas que sustentan el pronunciamiento de la resolución recurrida, y así, comenzado por la finca registral 103.977:

– Por la inscripción 3.^a consta haber sido adquirida por los recurrentes de D. F. S. G. y doña M. N. F. en escritura de fecha 6 de octubre de 2007, en que figura descrita como una finca a prado al sitio de Viventi, que mide 1.008,99 m², con una casa vivienda y de ganando bajo un mismo techo en ella enclavada, lindando, al Norte, J. S. S. y camino; Sur, V. G. S., J. S. S. y B. E. A. F.; Este, camino y J. S. S.; Oeste, B. E. A. F. y J. S. S.

La referencia catastral que figura relacionada en dicha escritura e inscripción, 000100100UP41B0001GP, se corresponde exclusivamente con la edificación (a cuyo

solar el catastro atribuye una superficie de 127 m²), siendo sus equivalentes catastrales, según se pasará a acreditar, las parcelas con referencias 33036A016104080000WL (parcela 10.408, con 715 m² en el catastro actual), y 33036A016104020000WA (parcela 10.402, con 323 m² en el catastro actual), ambas fruto de las alteraciones y operaciones realizadas a lo largo del tiempo con incidencia en el parcelario catastral.

– Según la inscripción 2.^a D. F. S. G. y doña M. N. F. adquirieron esta finca de doña B. E. A. F. y D. G. J. J. en escritura de fecha 4 de octubre de 2002, en que se describe como finca a prado que mide 1.088,99 m², con una casa vivienda y de ganando bajo un mismo techo en ella enclavada. Linda: Norte, J. S. S. y camino; Sur, más de la propiedad y J. S. S.; Este, camino y A. C.; Oeste, más de la propiedad y J. S. S.

La superficie de la finca se corresponde con la de las actuales parcelas catastrales anteriormente citadas.

– En primera instancia la finca es fruto de las operaciones de aumento de cabida, segregación y agrupación llevadas a efecto sobre diversas fincas por doña B. E. A. F. y D. G. J. J. en la escritura otorgada en fecha 4 de octubre de 2002, con el siguiente pormenor:

– Sobre la finca registral 30.024, adquirida por doña B. E. y su esposo de doña C. C. A. en escritura de fecha 27 de marzo de 1.991 (prado con peñas cerrado, con una casa, de 48,80 áreas, lindando al Norte con camino; Sur y Oeste, bienes parroquiales; Este, A. C.), se declara un aumento de cabida por el que pasa a computar la finca (manteniendo su descripción) una superficie de 5.093,86 m², de la que acto seguido se segregan 801,69 m², dando lugar a la finca registral 103.975.

– De la finca registral 101.549, adquirida por doña B. E. y su esposo, de doña C. C. A. en escritura de fecha 30 de marzo de 1.999, en la que se describe como un prado de 266,65 m² de superficie, con peñas y dos eucaliptos, lindando al Norte, J. S.; Sur, la compradora y J.S.; Este, camino; y Oeste compradora y J. S. (finca que doña B. y su esposo adquieren junto a otra, en la misma escritura, la registral 101.548, un prado de 99,20 m² de superficie, fincas ambas que doña C. C. A. había heredado de D. R. A. C., se declara un aumento de cabida por el que la finca pasa a computar una superficie de 273,25 m² (lindado, al Norte, J. S.; Sur y Oeste, B. E. A. y J. S.; Este, camino), de la que acto seguido se segregan 65,95 m², dando lugar a la finca registral 103.974. A consecuencia de estas operaciones la finca registral 101.549 queda con una superficie de 207,30 m² (lindando al Norte, J. S.; Sur, finca segregada; Este, camino; y Oeste J. S.).

La primitiva registral 101.549 se correspondería con la parcela catastral 402 (sobre la que se realizarán las operaciones de aumento de cabida, segregación y agrupación con repercusión, en lo atinente, en la actual catastral 10.402), que en el año 1959, primero de custodia de los datos catastrales, figuraba amillarada a nombre de D. R. A. C. (causante de doña C. C. A.), con una superficie de 4,6 áreas, como también a su nombre estaba la catastral 403, con una superficie de 1,02 áreas. Esta finca se correspondería con la registral 101.548, que con el tiempo se agruparía a otra, la 103.964, dando lugar a la registral 103.976, actual parcela catastral 403, vendida por doña B. y su esposo a D. V. G. S. en escritura de fecha 4 de octubre de 2002, en la que se describe una finca de 165,15 m² de superficie, lindado, al Norte, con resto de finca matriz y finca registral 101.549; Sur, más de esta propiedad; Este, camino, y Oeste J. S. S.

– Se procede a agrupar las fincas registrales 103.975 y 101.549, dando así lugar a la registral 103.977, prado de 1088,99 m² de superficie, con una casa vivienda y de ganando bajo un mismo techo en ella enclavada, que linda, al Norte, J. S. S. y camino; Sur, más de la propiedad y J. S. S.; Este, camino y A. C.; y Oeste, más de la propiedad y J. S. S. En términos catastrales la agrupación acredita, más que su correspondencia con las parcelas catastrales 10.408 –sede de la edificación– y 10.402, la razón de la adscripción de esta última a la resultante, a la que dará servicio de entrada desde la calle, cosa muy distinta de convertir dicho uso en camino, mucho menos público, al servicio de fincas diferentes a la agrupada, registral 103.977.

– Respecto de la finca registral número 107.751, por la inscripción 1.^a consta ser fruto de la división de la finca registral 30.024 que fue llevada a efecto por doña B. E. y

su esposo a virtud de la escritura otorgada en fecha 18 de abril de 2006, en la cual se describe como parcela cuatro, de 1.735,17 m² de superficie, lindando, al Norte, con camino; Sur, Parroquia (...); Este, A. C. y más de esta propiedad; y Oeste, Parcela C.

– La finca dividida, registral 30.024, había sido objeto de las operaciones, anteriormente citadas, de aumento de cabida –con nueva superficie de 5.093,86 m²–, y segregación –de 801,69 m²– realizadas por doña B. E. y su esposo en la precitada escritura de fecha 4 de octubre de 2002, a cuyas resultas la finca matriz quedó con una superficie de 4.292,17 m².

– La registral 30.024 había sido adquirida, según ya se expuso, por doña B. E. y su esposo de doña C. C. A. en escritura de fecha 27 de marzo de 1991, a cuyo tenor se describía como un prado con peñas cerrado de piedra seca, con una casa, de 48,80 áreas, lindando al Norte con camino; Sur y Oeste, bienes parroquiales; y Este, A. C.

– Esta finca 30.024 había sido comprada por doña. C. C. A. y su esposo, D. R. N. P., a doña M. B. Q. A. (...) en escritura de fecha 26 de febrero de 1966, prado con peñas cerrado de piedra seca, con una casa, de 48,80 áreas, lindando al Norte con camino; Sur y Oeste, bienes de mansos de (...) o parroquiales; y al Este, A. C. En sede catastral se trataría de la primitiva parcela 408.

– Los primeros datos catastrales, obtenidos del archivo histórico, refieren que en el año 1959 la parcela catastral 408, primitiva registral 30.024 (de la que con el tiempo se obtendrán las catastrales 10.408, 14.408 y demás parcelas, fruto de la precitada división), figuraba a nombre de (...), con una superficie de 43,43 áreas.

– Las últimas fincas con incidencia en la materia que nos ocupa resultan ser las que doña J. S. S. adquirió de los hermanos C. G. en escritura de fecha 23 de julio de 1997, cuales fueron:

– La finca registral 46.279, un prado de 7 áreas que se decía lindar, al Norte, Sur y Este, con caminos; y Oeste (...) y peñas, correspondiéndose con la parcela catastral 401, que hoy en día se reseña con una superficie de 774 m² y en el año 1959 militaba con 7,15 áreas, a nombre de herederos de D. J. C. C.

– La finca registral 46.278, un prado 2,10 áreas que linda, al Norte, camino; Sur, el cura; Este, camino; y Oeste herederos (...) Dicha finca se corresponde con la actual parcela catastral 404, que computa una superficie de 336 m².

Como más adelante se detallará, esta propietaria pretende que la finca registral 46.278 comprenda tanto la catastral 404 como la 403, bien que se obtenga lo contrario tanto de los títulos e inscripciones registrales anteriormente expuestos (...); como del cómputo conjunto de las superficies catastrales de las actuales 404 (336 m²) y 403 (124 m²), que arrojan 460 m² (más del doble que la del título); como de la información catastral histórica, a cuya virtud en el año 1959 si bien parecen correctos, en relación al título de la registral 46.278, como antes se expuso, los datos de la parcela 404, a nombre de herederos de J. C. C., con una superficie de 2,04 áreas, no sucede lo mismo con la catastral 403, pues la misma figura amillarada, como también ya se dijo, a nombre de D. R. A. C., con una superficie de 1,02 áreas.

– A pesar de que ni en los títulos, ni en las inscripciones, ni en la cartografía catastral de ninguna de las precitadas registrales números 103.977, 107.751 y 103.976, ni en sus antecedentes, potencial sede y objeto de ubicación de cualquier camino público, la cuestión se suscita cuando a raíz de la denuncia del cierre de un camino que formula la propietaria de la parcela catastral 401, finca registral 46.279, doña J. S. S. (amparada en la descripción de la finca en su título, en que se decía lindar, al Norte, Sur y Este, con caminos, haciendo de seguro referencia el del Sur al paso y entrada a la casa sita en la catastral 10.408 a través de la 10.402, utilizado por el propietario de ambas fincas, a la sazón el de la registral 103.977, que las comprende), se tramita un expediente municipal (TAG-AR-P 89/2003), que parece corresponderse con un procedimiento de investigación del dominio público ex artículo 44 de del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aunque esta asignación es una mera sugerencia, al no constar

fundamentación alguna al respecto en el expediente, cuya nulidad parece por lo demás palmaria al haberse tramitado por completo a espaldas de alguno de los propietarios, titulares catastrales de parcelas afectadas por el pretendido camino, ergo el que ya desde el año 2002 lo era de las parcelas 403 y 405, recientemente conocedor del expediente y su resolución, por más que no se hubieran practicado trámites imprescindibles para provocar el efecto jurídico deseado, tal que el deslinde del pretendido dominio público, siendo así que el procedimiento fina por Resolución de fecha 23 de enero de 2004, dictada por la Concejalía de Patrimonio del Ayuntamiento de Llanes, por la que se concluye “el estado posesorio público del camino de referencia, a no ser que se incorpore al expediente documento que acredite la constitución de una servidumbre de paso que grave la parcela catastral 402 del polígono 16”.

– El “camino de referencia” no figura definido ni delimitado en la resolución municipal, que dice haber “visto el informe de la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal en el que dice que en la actualidad los caminos se perciben con dificultad”, sin más precisiones, resultando contradictorio condicionar el dominio público del camino en tanto no se acredite la constitución de una servidumbre de paso.

La declaración del estado posesorio público del camino, que por lo demás no figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad, como resulta obligatorio para todo el dominio público, ni tampoco en el Inventario de Bienes Municipales, no se vio seguida de actuaciones recuperatorias, de efectividad o ejecución de ningún tipo, hasta que casi 20 años después la propietaria de la finca registral 46.279, doña J. S. promueve la ejecución de aquella resolución, a cuya instancia el Ayuntamiento de Llanes remite un simple oficio a la Gerencia del Catastro, interesando la inscripción del camino público en el parcelario catastral.

Tras la oposición formulada por los ahora recurrentes en el procedimiento de alteración de la descripción catastral, que la Gerencia tramita como “Comunicación de deslinde administrativo”, en fecha 29 de enero de 2025 se dictó resolución estimatoria de la oposición, al entender “que existe un conflicto de propiedad para cuya resolución no es competente esta Administración”, por más que el instrumento base del procedimiento no fuera, ni remotamente, un “deslinde administrativo”.

– En última instancia se otorga la escritura que califica negativamente el Registrador, objeto del presente recurso, que a los efectos que nos ocupan pretendía la inscripción de la descripción y la representación gráfica de la finca registral 103.977, tras la compra y agrupación de la segregada que se articulan en la escritura, finca que en el expediente tramitado al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, figura así descrita:

En términos de (...), concejo de Llanes, al sitio de (...), una finca a prado que mide mil trescientos ochenta y nueve con treinta y un decímetros cuadrados, con una casa vivienda y de ganado bajo un mismo techo en ella enclavada. Linda: Norte camino parcela 9003 titular Ayuntamiento de Llanes y parcela 401; Sur, Parroquia (...) parcela 11.409 titular (...), parcela 403 y 405, ambas de V. F. J. G. S.; Este parcela 401 titular J. S. S., parcela 403 titular V. F. J. G. S., parcela 404 titular J. S. S. y parcela 9003 camino; Oeste, parcela 14.408 de B. E. A. F.

En dicho expediente se oponen tanto el Ayuntamiento de Llanes, que imputa la invasión del camino público a la representación de la registral 103.977, tras la agrupación, como la colindante doña J. S., quien predica la invasión de las representaciones de esta finca agrupada y de la matriz de la registral 107.751, tras la segregación, y si bien la administración local se opone tras haber informado favorablemente, y concedido, las licencias para segregar y agrupar a las que se contrae la escritura, lo que resulta completamente anacrónico, doña J. lo hace al tiempo que promueve idéntico expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria destinado a consagrar el aumento de cabida y la nueva descripción de la finca registral 46.278, que de 2,10 áreas de superficie pasaría a contar con 4 áreas superficiales, adscribiendo al proyecto las parcelas catastrales 404 y 403.

– La oposición municipal se documenta mediante remisión de la resolución dictada en 23 de enero de 2004 y de un informe del Ingeniero Técnico Agrícola Municipal por el que “existiría un camino público al sur de la parcela 401 del polígono 16 con un ancho de 3 metros y que da servicio a la casa localizada en actual parcela 10.408 del polígono 16”, desconociendo esta parte de qué Informe se trata, por más que no se recoja ningún informe en la propia resolución, como ya se dijo, y que los únicos instrumentos técnicos que el Ayuntamiento anexa a su escrito opositor son un plano croquis elaborado a mano alzada a ruego de la colindante doña. J., por un técnico de su elección (“D. 4”), y un plano ilegible en el que se superponen una serie de cotas numéricas a la cartografía de la zona, del que en modo alguno se pueden obtener trazados, anchuras y ocupaciones.

– Acoge finalmente el Registrador las dudas de invasión del dominio público que plantean ambos opositores, denegando la inscripción de la finca en méritos de la defensa del dominio público que en el caso adolece, entendemos, de los defectos que se desglosan en los siguientes motivos.

Primero. Hay que partir de la base de que la oposición al expediente y las dudas que abraza el Registrador se ciñen a la invasión del dominio público, no a la de otras fincas registrales, como pudiera ser el caso en que doña. J. extendiera sus quejas de intrusión hacia su propia finca, y en este ámbito se cuestiona la entidad de una resolución municipal que ni siquiera define el supuesto camino público, que ni está inscrito en el Registro de la Propiedad, ni figura en el inventario municipal, al que además se le oponen numerosos y relevantes antecedentes y documentación, no puede ser considerada indicio suficiente para perjudicar el dominio privado y enervar la protección que confiere el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Si bien son numerosas las resoluciones dictadas por la Dirección General destinataria del presente recurso en las que se confirma la denegación de inscripciones que perjudiquen al dominio público no inscrito, como es el caso, son también legión las que en estos supuestos exigen que se trate de un dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado y se encuentre debidamente deslindado, máxime cuando la cuestión de la invasión se suscita a raíz de la oposición formulada en el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por el colindante titular de dominio público, supuestos que solo merecen favorable acogida cuando la oposición va acompañada de documentación técnica y jurídica concreta y relevante.

En el caso se hace valer una resolución que dista mucho de ser un deslinde del dominio público, y que pudiera ser equivalente, cuando más, a una actuación administrativa de investigación del dominio público de las previstas en el artículo 44 de del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, que culmina en su mero enunciado, sin practicar deslindes, actos ejecutivos y/o delimitadores, ni siquiera posesorios, de ningún tipo de los que se pueda obtener, ni por aproximación, la entidad del dominio público a defender.

Ítem más, según tiene declarado esa Dirección General con reiteración (por todas, la Resolución de 3 de octubre de 2024), la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. Como declaró en la Resolución de 12 de mayo de 2022, en un caso en el que se había tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe revocarse la calificación negativa basada en la oposición de un Ayuntamiento, porque el escrito de oposición no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación exigibles, por cuanto no acredita, siquiera alude, a la titularidad municipal del terreno en cuestión, titularidad que tampoco resulta del Catastro.

En la Resolución de 23 de mayo de 2024, ante la falta de claridad de la oposición municipal entiende la Dirección General que lo que debe hacer el registrador es requerir al Ayuntamiento para que aporte las coordenadas correctas, no desplazadas, de la finca de dominio público, concretando cuál es la concreta invasión real del mismo, sin que el

Ayuntamiento pueda limitarse a invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada. Y ello también ocurre en el presente caso, donde el Ayuntamiento de Llanes no solo no identifica catastralmente el camino, sino que tampoco identifica las coordenadas del camino que se ven afectadas por la georreferenciación, limitándose a aportar un ilegible levantamiento planimétrico con una indefinida superposición de cotas, difícilmente comparable con un archivo informático. El documento municipal no puede limitarse a señalar la existencia de afecciones, sino que ha de determinar dónde concretamente se producen esas afecciones, pues dispone de medios para ello, para que el registrador pueda calificar la alegación.

Las indefiniciones que subyacen en la oposición municipal traen causa de la propia resolución de origen, cuya posible subsanación podría haber sido intentada ex artículo 50.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (“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”), lo que no se hizo. 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”.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, para poder determinar si existe invasión del dominio público “ha de saberse dónde está situado éste y los límites de su superficie; si no hay datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con la finca privada colindante, la afirmación de que ha invadido el terreno de dominio público, carece de base”.

Pero es que, además, concurre en el caso la completa inacción del Ayuntamiento durante los más de 20 años transcurridos desde el dictado de aquella resolución sin haber acometido absolutamente nada relativo al “camino público de referencia”, lo cual juega a favor del titular registral, siendo expresiva la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 5 de febrero de 1986, por la que “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 la Dirección General de 19 de septiembre de 2019.

No inscrito, indefinido, no deslindado, ni delimitado un dominio público, por causa exclusivamente imputable a la administración, la conclusión no puede ser otra que la de primar la legitimación de los recurrentes en punto a inscribir su título, entendiendo, por consiguiente, que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador cuya rectificación se interesa en este recurso.

Segundo. Con carácter subsidiario, si la Dirección General entendiera que persiste una duda razonable, procedería solicitar que se retrotraigan las actuaciones para que se requiera al Ayuntamiento la concreción georreferenciada del trazado del camino y se descarte un solapamiento meramente aparente o cartográfico, en línea con la exigencia procedimental de la que se ocupa la Resolución de 23 de mayo de 2024, echando en falta que la registradora [sic] hubiera requerido al Ayuntamiento para que aportara las coordenadas correctas y no desplazadas del vial, a fin de concretar si existe una invasión real del dominio público y no una mera invasión virtual derivada de un croquis cartográfico.

A los motivos anteriores resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, al establecer que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Concorre legitimación en los comparecientes, en su condición de personas físicas, propietarios de la finca a la que se contrae la calificación negativa recurrida, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se interpone dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio de los comparecientes que figura en el encabezamiento del recurso.

IV. Damos por reproducidos los preceptos, la Doctrina y la Jurisprudencia que se citan en los motivos de este recurso.

En su virtud, Solicitamos al Registro de la Propiedad para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito: Que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Llanes en relación a la escritura de Segregación, Compraventa y Agrupación a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, para que, con remisión a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la misma se dicte resolución por la que se estime el recurso, se modifique la calificación registral negativa y se lleven a cabo los trámites de inscripción de la descripción de la finca registral 103.977 resultante de la escritura pública cuya copia se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo».

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 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 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de mayo, 20 de octubre y 10 de noviembre de 2022, 3 de julio, 29 de noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023, 22 de marzo y 23 de mayo de 2024 y 8 y 9 de enero, 6 de febrero y 12 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 1 de agosto de 2025 ante la notaria de Llanes, doña Ángela Ruesgas Amarita, protocolo número 1.399, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Llanes el día 9 de octubre de 2025, causando el asiento de presentación 4.066 del Diario 2025, doña B. E. A. F. y don G. J. J. segregan de la registral 107.751 del Ayuntamiento de Llanes (que cuenta con una cabida inscrita de 1.735,17 metros cuadrados y de 1.746 metros cuadrados, según Catastro) una porción de 356 metros cuadrados, la cual es objeto de venta por el mismo título a don R. F. P. y doña S. M. L., titulares de la finca 103.977 del mismo Ayuntamiento (que cuenta con una cabida inscrita de 1.008,99 metros cuadrados) y que es objeto de agrupación para formar una nueva finca con una superficie de 1.389,31 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación. Iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, fueron recibidas alegaciones por el Ayuntamiento de Llanes y por doña J. S. S. (aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro

de verificación), quienes se oponen a la inscripción solicitada por entender que la representación gráfica propuesta para la finca agrupada invade un camino público. El Ayuntamiento aporta, a través de enlaces a su Sede Electrónica, diversa documentación, entre otras, Resolución de la Concejalía de Patrimonio del año 2004 que afirma el carácter demanial del camino, salvo que se acredite la existencia de la constitución de una servidumbre de paso sobre la parcela 402 del polígono 16, e informe PAT/2023/217 del que resultan las coordenadas georreferenciadas del camino.

El registrador deniega la inscripción solicitada por concurrir la oposición del Ayuntamiento de Llanes y de una propietaria colindante, quienes alegan que con la representación gráfica georreferenciada de la finca se afecta a un camino público, el cual fue declarado como tal en Resolución de la Concejalía de Patrimonio de fecha 23 de enero de 2004, el cual se sitúa al sur de la parcela catastral 401 del polígono 16.

Los recurrentes, tras referir los antecedentes de las fincas que se implican en la operación, sostienen, en síntesis, que el origen de la controversia se remonta a la denuncia de cierre de un camino que formula la propietaria de la parcela catastral 401 del polígono 16, que formula alegaciones precisamente por presunta invasión del referido camino cuyo carácter demanial afirma, denuncia que se basaba o amparaba en la colindancia de la finca con la que se corresponde (registral 46.279) al norte, sur y este, con caminos, constituyendo el del sur paso y entrada a la casa sita en la catastral 10.408 a través de la parcela 10.402; lo anterior motivó un expediente de investigación del dominio público (del que advierte una supuesta nulidad por no haberse entendido con todos los propietarios al tiempo de su tramitación) que concluyó con una Resolución de la Concejalía de Patrimonio que concluye el estado posesorio público del camino de referencia, si bien, supeditaba el carácter demanial a que no se incorporara al expediente documento que acreditara la constitución de una servidumbre de paso que gravara la parcela catastral 10.402 del polígono 16; advierte que el referido camino no figura delimitado en la resolución municipal, pues el único plano que se incorpora a la resolución municipal consisten en un croquis elaborado a mano alzada, sobre el que se superponen una serie de cotas numéricas, pero sin constar georreferenciado; añade que el pretendido camino público no figura en el Inventario municipal; que pretende hacerse valer una resolución que no constituye un deslinde del dominio público y que, a lo más, podría ser equivalente a una actuación de investigación del demanio; señala que la oposición del Ayuntamiento se basa en informe no concluyente; advierte que es contradictorio condicionar el dominio público del camino a que no conste o se acredite la constitución de servidumbre de paso; que ante la falta de claridad de la oposición municipal, conforme a doctrina de este Centro Directivo, lo procedente es que el registrador requiera al Ayuntamiento para que aporte las coordenadas del dominio público, concretando cuál es la concreta invasión real del mismo; cita doctrina del Tribunal Supremo que exigen la necesidad de deslinde previo para el válido ejercicio de la facultad administrativa de recuperación posesoria, y concluye señalando que, además, la completa inacción del Ayuntamiento juega a favor del titular registral a cuya favor opera el principio de legitimación.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la finca 107.751, que es objeto de segregación, se corresponde con la parcela con referencia catastral 33036A016144080000WH; de la anterior se segrega una porción de 356 metros cuadrados que se sitúa al sur de la parcela catastral 10.408 (que se corresponde, junto con la parcela 10.402 con la registral 103.977). Según resulta de licencia de segregación y posterior agrupación concedida por el Ayuntamiento de Llanes, la misma se otorga en relación a las parcelas identificadas con referencias catastrales 33036A01614408 y 33036A01610408 (que se corresponde, parcialmente, con la finca 103.977).

– la registral 103.977, propiedad de los recurrentes cuenta con una cabida inscrita de 1.088,99 metros cuadrados, con los siguientes linderos: al norte, doña J. S. S. y camino; sur, don V. G. S., doña J. S. S. y doña B. E. A. F.; este, camino y doña J. S. S., y

oeste, doña B. E. A. F. y doña J. S. S., correspondiéndose, según afirman los recurrentes en su escrito con las parcelas 10.408 y 10.402 del polígono 16, con una superficie respectiva de 715 y 323 metros cuadrados.

- la registral 46.278, propiedad de doña J. S. S., cuenta con una cabida inscrita de 210 metros cuadrados y linda: al norte, camino; sur, finca del (...); este, camino, y oeste, herederos del (...). Se correspondería con la actual parcela 404 del polígono 16 (con una superficie de 336 metros cuadrados). Esta última, junto con la parcela 403 se configuran como una única en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación que la colindante que formula oposición acompaña junto a su escrito, del que también resulta la geometría del pretendido camino público.

- del escrito de oposición suscrito por el Ayuntamiento de Llanes resultan una serie de enlaces a la Sede Electrónica del Ayuntamiento de cuya consulta resulta un informe (PAT/2023/217) a propuesta de doña J. S. S., quien solicitó que se hicieran efectivas las previsiones de la Resolución de la Concejalía de Patrimonio de fecha 23 de enero de 2004, en orden a dar de alta en Catastro el camino público reconocido en esta última. Del citado informe resultan las coordenadas georreferenciadas atribuidas al referido camino siendo éstas las siguientes: (...) De su visualización resulta una superficie atribuida al camino de 114,51 metros cuadrados, con una configuración geométrica similar a la señalada por la otra alegante en el informe de validación gráfica aportado junto con su escrito de oposición, salvo por el tramo oeste.

- del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, que se incorpora a la escritura calificada, resulta la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación, ocupando parcialmente la parcela 10.402.

3. Debe recordarse que 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.

4. 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. Cuando la suspensión se basa en la oposición de uno de los colindantes notificados, como dice el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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». Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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.

5. En el curso del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria se han recibido alegaciones por parte del Ayuntamiento de Llanes y de la titular colindante señalando la invasión del mismo a resultas de la inscripción solicitada.

Invoca la recurrente en su escrito la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2024, en cuanto a la procedencia de que la Administración proceda a una correcta de las coordenadas georreferenciadas del camino, para con ellas comprobar si hay o no invasión real en el terreno.

Sin embargo, el caso tratado en la citada resolución se refería a un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral, puesto de manifiesto por el propio promotor del procedimiento, lo que no ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente, en el que la afectación al camino resulta de haberse incorporado a la base gráfica del promotor parte de la parcela catastral 10.402 del polígono 16, como resulta del Informe de validación gráfica incorporado a la escritura presentada.

La Administración sí aporta las coordenadas georreferenciadas del pretendido camino público, a través del informe accesible desde su Sede Electrónica, como ya se ha expuesto.

6. Así se comprueba fácilmente a través de la visualización del listado de coordenadas aportado por el Ayuntamiento, sin que deba atribuirse valor a estos efectos a las alegaciones formuladas por la titular colindante que también alega la invasión del referido camino, pues conforme al criterio establecido por la Resolución de 12 de diciembre de 2023, el opositor no invoca invasión de su parcela catastral y de su finca registral, sino otra porción anexa, que además, a diferencia del supuesto de hecho resuelto en la citada resolución, ni siquiera alega ser de su propiedad. Pero, a diferencia del caso resuelto por la Resolución de 3 de julio de 2023, resulta que la oposición formulada por doña J. S. S. no se limita a manifestar la existencia de un camino de titularidad pública, sino que se remite a una resolución de la Concejalía de Patrimonio del Ayuntamiento de Llanes que afirma la titularidad del referido camino, si bien condicionándola a la inexistencia de servidumbre de paso constituida sobre la parcela 10.402.

Es, por tanto, a la Administración a quien correspondería la titularidad del referido camino público quien debe formular la oposición a la inscripción de la representación gráfica propuesta basada, precisamente, en la invasión del mismo, como así ocurre en el supuesto de hecho de este expediente.

7. En efecto, el Ayuntamiento, en su escrito de oposición, señala unos enlaces, accesibles desde su Sede Electrónica, desde los que se puede comprobar la documentación anteriormente referida.

De la Resolución de la Concejalía de Patrimonio del año 2004, tras afirmar que el Ayuntamiento de Llanes carece de Inventario de Caminos y tras informe emitido por el ingeniero agrícola municipal y diversas testificales de los vecinos de la zona, concluye afirmando el estado posesorio público del camino de referencia, si bien supeditando tal afirmación a que no se incorpore al expediente documento que acredite la constitución de una servidumbre de paso que grave la parcela catastral 402 (actual 10.402) del polígono 16.

Por su parte, la Resolución PAT/2023/217 dictada por el Ayuntamiento a instancias de doña J. S. S. a fin de que se hagan efectivas las determinaciones de la anterior, se incorpora un plano elaborado por el ingeniero agrícola municipal, realizado a mano alzada, que incluye el referido camino; se señala que en visita efectuada a la zona en 2023 se constata que al sur de la parcela 401 figura un terreno con zahorra que da acceso a la vivienda situada en la parcela 10.408 del polígono 16 (propiedad de los recurrentes); se insertan fotografías y se concluye, basándose en la Resolución de la Concejalía de Patrimonio del año 2024 y del informe del ingeniero que existiría un camino público al sur de la parcela 401 del polígono 16, indicando las coordenadas georreferenciadas del mismo. Todo ello, sin perjuicio de mejor criterio y de los informes que en su caso correspondiera emitir por los funcionarios de la Administración para su resolución por el órgano competente que corresponda.

8. Debe valorarse si la oposición del Ayuntamiento, tal como se ha formulado, reúne los requisitos de claridad y concreción que le son exigibles.

Ciertamente, la Administración contraargumenta, de modo gráfico y georreferenciado, precisando los límites sobre los que se extiende el pretendido camino público.

Ahora bien, es de destacar, de conformidad con lo establecido por la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, que el Ayuntamiento, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo:

- no acredita ni afirma siquiera ser titular catastral de tal zona. Y consultada la Sede Electrónica del Catastro se comprueba que la referida porción de territorio no se encuentra catastrada como parcela independiente.

- en caso de que efectivamente la zona perteneciera al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa 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 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.

- recurre, para afirmar el carácter público del camino, a una Resolución de la Concejalía de Patrimonio que señala el carácter demanial del mismo, sin perjuicio de la posibilidad de existencia de una servidumbre de paso sobre la parcela 10.402 del polígono 16.

Cabe concluir, como hace el recurrente, que resulta contradictorio afirmar el carácter demanial del camino supeditando tal carácter a la inexistencia de una servidumbre de paso sobre la porción de territorio por la que transcurre el mismo. Y en cuanto a la oposición de la propietaria colindante, que no ve invadida su finca, se basa en la presunta invasión de una especie de camino de acceso, que como resulta de la Resolución de 20 de octubre de 2022, con la apariencia de una servidumbre de paso, pudiera tener un origen legal, no impidiendo que se pudiera lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del expediente.

A este respecto debe recordarse que, conforme al criterio de este Centro Directivo expresado en su Resolución de 10 de noviembre de 2022, «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda. Pues, análogamente, también cuando la supuesta oposición de la Administración no es clara, o no es concluyente, como ocurre en el caso que nos ocupa, podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete».

9. Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General al respecto, puesto que, existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos. 6 y 30 de la 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, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

10. 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.

11. Sentado lo anterior, 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, 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 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Valencia, 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 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Valencia. 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 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.

12. La aplicación de esta doctrina al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado de la zona de dominio público presuntamente invadido, debiéndose proceder en base a lo establecido por la citada Resolución de 12 de junio de 2025, por lo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca

dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento que deberá realizar el registrador.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación, en los términos señalados, de manera que el registrador deberá requerir a la Administración afectada para que inicie el procedimiento de deslinde abreviado, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.