

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12740 *Resolución de 23 de mayo de 2025, 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 Algeciras n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña C. B. E., abogada, en nombre y representación de doña F. A. F. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Silvestre Murga Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación catastral de una finca, por dudas fundadas en la identidad, al haberse presentado en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria alegaciones por parte de uno de los colindantes notificados, que alega invasión de dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura pública de adjudicación parcial de herencia, previa rectificación de superficie y declaración de obra nueva terminada por antigüedad documental, otorgada el día 2 de enero de 2024 por la notaría de Cádiz, doña María de la Paz Sánchez-Osorio Rivas, con el número 4 de protocolo, don F. A. F. G., como titular registral de la finca número 4.889 del término de Tarifa, previa solicitud de rectificación de superficie y declaración de obra nueva sobre la misma, procedía a adjudicarse la citada finca, por título de herencia causada por el fallecimiento de su anterior titular registral, don E. F. S. Dicha finca, manifestaba la otorgante, que se correspondía con la identidad de la parcela con referencia catastral número 11035A026000430000AR.

II

Presentada el día 6 de junio de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2, se inició por el registrador la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, por solicitarse una rectificación de superficie superior al 10 % de la cabida inscrita, puesto que la finca registral tenía una superficie registral de 9.684 metros cuadrados, siendo la superficie catastral cuya inscripción se solicitaba de 8.276 metros cuadrados, resultando una disminución superficial de 1.408 metros cuadrados. En su tramitación, se formularon alegaciones por parte de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, Delegación Territorial de Cádiz, mediante escrito firmado electrónicamente por don M. G. S. G., jefe de Servicio de la Administración General, con código seguro de verificación, con entrada en el Registro de la Propiedad el día 18 de noviembre de 2024, en las que la citada Administración se oponía a la inscripción de la georreferenciación catastral y a la rectificación de la superficie de la finca porque presentaba una «afección al M. U. P. (...)», mientras persistía dicha afección al dominio público, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«En el día de la fecha se extiende la siguiente nota de calificación de la escritura autorizada por el notario de Cádiz, María de la Paz Sánchez-Osorio Rivas el 02/01/2024,

con el número de protocolo 4/2024, presentada con el asiento número 309 del Diario 2024, fecha de presentación: seis de junio del año dos mil veinticuatro, acompañada de las cartas de pago, y acompañada de testimonio expedido el cuatro de enero de dos mil cuatro, por la citada notario, del testamento otorgado en Tarifa, el cuatro de enero de dos mil dos, ante el notario don Lorenzo María Fernández Cuadrado, número 12 de protocolo.

Datos de la finca.

Fincas:

Finca número 4.889 del término de Tarifa, con CRUi 11014000134951.

Hechos.

Primero: En el título calificado se pretende, entre otras operaciones, inscribir la rectificación de superficie de la finca conforme a Catastro y una declaración de obra nueva por antigüedad. Consultado el Geoportal de Registradores resulta que invade dominio público de montes, por lo que se procedió a notificar a la "Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible. Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca", de la que se recibió Certificado de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinticuatro, en el que certifican que "Examinada la cartografía y demás documentos que obran en el expediente, la citada parcela no afecta a dominio público pecuario. No obstante, según el informe técnico emitido a tales efectos, la parcela objeto de expediente presenta afección al M.U.P (...) En consecuencia, no se podrá informar favorablemente mientras persista dicha afección a dominio público.", por lo tanto no se podrá acceder a la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho.

Primero: Conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento, 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, 199 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 22 de la Ley de Montes, artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, artículo 202 de la Ley Hipotecaria, artículo 28.4 del texto refundido del Real Decreto de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y a los artículos 137 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, no se podrá proceder a la inscripción mientras la citada Consejería informe la operación como no favorable, dada la especial protección con la cuenta el dominio público forestal. Deberá por tanto justificarse que la inscripción gráfica propuesta no invade dominio público.

Es defecto subsanable y no se extiende anotación preventiva por no solicitarse.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvestre Murga Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º dos de Algeciras a día veintiocho de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. B. E., abogada, en nombre y representación de doña F. A. F. G., interpuso recurso el día 3 de marzo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Que se solicitó por mi parte la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Algeciras, la escritura de aceptación de la herencia de don E. F. S., fallecido el

día 17 de agosto de 2009, cuya aceptación de herencia se ha efectuado ante el notario doña María Paz Sánchez-Osorio Rivas el día 2 de enero de 2024, protocolo cuatro, por la cual, se solicitaba la inscripción el día seis de junio de dos mil veinticuatro, a la escritura se acompaña la documentación necesaria, esto es, los modelos de impuesto de sucesiones y donaciones, presentación de plusvalía, y el testamento testimoniado otorgado por el causante.

Se deniega la inscripción por parte del Sr. Registrador de la finca 4899, alegando que la parcela no está afectada por el dominio público pecuario. No obstante, según el informe técnico emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, de fecha 18 de noviembre de 2024 considera que la finca puede estar afectada al M.U.P. (...) no pudiendo inscribirse favorablemente por la posibilidad de presentar dicha afectación.

Segundo. La titularidad de la finca 4.889 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Algeciras situada en el término de (...), está demostrada, y sigue el tracto sucesivo una vez instado expediente de dominio, puesto que mis padres compraron la finca el día 5 de septiembre de 1963 en escritura pública ante el notario don F. M. R.

La delimitación de la finca, según la escritura:

Rancho en el partido (...) compuesta de una casa con dos chozas y un huerto que ocupa noventa y seis áreas y ochenta y cuatro centiáreas equivalente a una fanega y media de marco real. Linda por los cuatro puntos cardinales con terrenos eriales de la dehesa. El Señor P. G. la adquirió por compra constante el matrimonio a don J. J. T. en escritura autorizada el 25 de junio de 1960 por el Notario de Tarifa don José Bono Huerta, que no pudo inscribirse en el Registro de la Propiedad por interrupción del tracto sucesivo de la Finca 4889, inscrita al folio 209 del folio 127.

Tercero. Posteriormente don E. y doña L. instaron expediente de dominio sobre la finca ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Algeciras, quien dictó Auto por el que se declaró el dominio sobre la finca 4.889 de doña L. G. A. y don E. F. L.

Cuarto. El Auto del Juzgado núm. cuatro de Algeciras fue inscrito en el Registro de la Propiedad y recogía la siguiente delimitación:

Rústica: Casa compuesta de dos chozas y un huerto en el sitio (...) término de Tarifa cuyas casa y huerto ocupan una extensión superficial de noventa y seis áreas y ochenta y cuatro centiáreas, y linda por los cuatro vientos con la Dehesa de (...)

Quinto. Al aceptar la herencia de don E. F. S. ante el notario; doña María Paz Sánchez-Osorio Rivas el día 02 de enero de 2024, al número cuatro de su protocolo, se actualiza la medida de superficie de la finca. La finca según la certificación catastral unida, tiene una extensión superficial de ocho mil doscientos setenta y seis metros cuadrados (8.276 m²) en lugar de noventa y seis áreas y ochenta y cuatro centiáreas equivalente a una fanega y media de marco real, y por ello se requirió la rectificación de la cabida, que se reduce la finca en un 14,80 %.

Además de rectificar la cabida, se declara la obra nueva consistente en la edificación de una sola planta con una superficie construida de cuatrocientos veinte metros cuadrados (420 m²) distribuida en varias dependencias y servicios. La superficie data de 1990.

Toda la finca linda; por el Norte, Sur y Este, con la parcela 98 del polígono 26 del catastro parcelario, perteneciente al Ayuntamiento de Tarifa; y al Este, con parcela 45 del polígono 26 del catastro parcelario, es decir, se reduce la superficie de la finca, ya inscrita, lo que no puede impedir su inscripción, ya que no se aumenta su superficie sino todo lo contrario se reduce la misma en un 14,80 %.

Sexto. Se deniega la inscripción como se ha indicado por la posible afección del M.U.P. (...) sin embargo la Ley Hipotecaria en su artículo 9 regula la no inscripción por la invasión del dominio público, pero no se refiere a la posible afección del dominio público.

De hecho, la finca viene inscrita con una superficie mayor que la indicada desde el año 1959 y tras su posterior aceptación. El Artículo 22. Asientos registrales de montes privados.

1. Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma.

En el presente caso no hay exceso de cabida, (que es lo regulado en el artículo 22) si no al revés una reducción de la cabida en un 14,80 %, por lo que hay que no cabe no inscribir la finca, máxime cuando la continuación del tracto se efectuó conforme a un expediente de dominio, ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Algeciras tal y como exige la Ley Hipotecaria, y el Real Decreto 1093/1997.

Así la sentencia de la A.P. de 9 de noviembre de 2022, ha destacado la doctrina la acción declarativa de dominio –una de las protectoras de éste, art. 348 CC– tiene como base la existencia de una controversia en torno al derecho de propiedad.

Así la jurisprudencia exige para la acción declarativa de dominio, según muy reiterada doctrina jurisprudencial:

- a) La existencia de un título de dominio, que acredite la adquisición de la cosa por el actor;
- b) la exacta identificación de la cosa.

Por aplicación de las reglas generales que en materia de prueba rigen en nuestro procedimiento civil, del que el presente no es una excepción –como sí los regulados en el Libro IV LEC–, la concurrencia de uno y otro presupuesto ha de acreditarse cumplidamente por quien deduce esta acción.

En cuanto al primero de los indicados requisitos esta parte lo cumplimenta con la inscripción del expediente de dominio instado por don E. F. S. y doña L. G. A.

La acreditación de la condición de propietario pasa por probar que ha mediado un hecho jurídico apto para dar existencia a aquella relación entre persona y cosa en que la propiedad consiste y que la persona que acciona es aquella que es sujeto de la relación.

La jurisprudencia aclara que “el término técnico título de dominio no equivale a documento preconstituido, sino a la justificación dominical”, por lo que es suficiente acreditar, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, un hecho jurídico apto o idóneo para generar la relación jurídica de propiedad en el actor, hechos que en nuestro ordenamiento se denominan “modos de adquirir”, y que aparecen enumerados, aunque no de forma exhaustiva, en el artículo 609 del Código Civil (ocupación, ley, donación, sucesión testada e intestada, ciertos contratos seguidos de tradición y prescripción adquisitiva o usucapión).

En cuanto a la identificación de la cosa, es preciso que no deje lugar a dudas la correspondencia entre la descrita en el título dominical en que apoya su pretensión el demandante y la realidad física. En relación con los bienes inmuebles, según tiene dicho la Jurisprudencia, “la identificación de la finca ha de hacerse de forma que no ofrezca duda cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y demostrando cumplida probanza, que el predio reclamado es aquel al que se refieren los títulos y demás medios probatorios en los que el actor funde su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que consta en los títulos, en el presente caso, aparecen en los títulos de compraventa y expediente de dominio, y luego es rectificada por el catastro, tras la mediciones que este ha hecho.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece que el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso, algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas

que no consten en el Registro, presumiéndose siempre la buena fe, salvo prueba en contra, y derivando, para las adquisiciones a título gratuito, al actual titular registral la protección registral de sus causahabientes, prevaleciendo la citada adquisición, a través del mecanismo de la “fe pública registral” tanto sobre el acto de clasificación como por el acto de deslinde.

Alternativa y Subsidiariamente, sino se considerase aplicable todo lo alegado en los párrafos precedentes relativo a la inscripción. Esta parte considera que no procede rechazar la negativa a la inscripción, puesto que, si la finca 4.889 está afectada por el dominio público del Monte Público de (...) y la finca estuviera afectada por el mismo, basta recordar que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles, con lo cual, una vez se efectuará el deslinde del Monte Público de (...), si la finca 4.899 estuviera afectada podrá ejecutarse dicha afección, deslindado la parte de la finca afectada, lo que no impide en la actualidad su inscripción, apoyándonos para ello en la propia Constitución Española de 1978 distingue cuatro tipos de bienes públicos según su naturaleza: dominio público, bienes comunales, bienes patrimoniales y bienes del Patrimonio Nacional. El artículo 132 dispone que “la Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación”. Además, reconoce que “por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación”.

Séptimo. Por otra parte, la inscripción en el registro de la propiedad de la declaración de obra nueva cumple los requisitos del artículo 51 del Real Decreto 1093/1.997 puesto que la vivienda construida data de 1990 por lo que se han cumplido todos los requisitos puesto que habían transcurrido más de seis años desde su construcción de conformidad con el artículo 153.1 de la Ley 7/2.021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Por ello debe ser [sic] inscrita la declaración de obra nueva, no existe argumentario en contra alguno para su inscripción, máxime cuando se Trata de una realidad física de hace más de 34 años.

Octavo. (...)

Fundamento de Derecho:

I. Procedimiento. El seguido los artículos 9, 10, 18 19bis, 201 y 202 y concordante 322 y siguientes de la Ley Hipotecarias, Artículo 51 del Reglamento Hipotecario, artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997.

II. Legitimación. De doña A. F. 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, o en Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles distinto al que originó el acto recurrido.

III. Fondo del asunto. Artículo 16 y 21,8 de La Ley de Montes, artículo 9 de La Ley Hipotecaria y 199 del mismo texto legal.

Y, por lo expuesto.

Solicito, que tenga por presentado en tiempo y forma oportunos recurso de reposición contra la negativa del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Algeciras, n.º Dos a la inscripción de la finca 4889. Tras lo [sic] trámites oportunos, proceda a resolver el recurso acogiendo los fundamentos de derecho alegados, modifique la resolución dictando nueva por la que se permita la inscripción de la finca 4889 del Registro n.º 2 de Algeciras con la reducción de la cabida de la citada finca y la declaración de obra nueva efectuada ante el notario doña María Paz Sánchez-Ossorio Rivas el día 2 de enero de 2024, protocolo núm. cuatro.»

IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 21 de marzo de 2025 ratificando su nota calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 y 132 de la Constitución Española; 6, 30, 36 y 52 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 16, 18, 21, 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Sentencia del Tribunal Supremo número 4810/2014, de 6 de noviembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 4 de enero y 4 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio, 6 de julio, 6 de septiembre y 28 de octubre de 2022, 12 de julio y 29 de noviembre de 2023 y 27 de febrero, 21 y 22 de marzo, 11 de abril, 16 de mayo y 29 de julio de 2024.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de la rectificación de superficie de la finca registral 4.889 del término de Tarifa, que disminuye de cabida, puesto que mide registralmente 9.684 metros cuadrados y ahora se solicita la inscripción de 8.276 metros cuadrados, que son los que resultan de la georreferenciación catastral de la parcela catastral, que se corresponde con la identidad de la finca 4.899 del término de Tarifa.

2. El registrador de la Propiedad de Algeciras número 2 tramita el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificación a colindantes registrales. La Consejería de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Cádiz, emite un informe no favorable porque dicha finca resulta afecta al dominio público de un monte público que pertenece al Ayuntamiento de Tarifa, pero que se gestiona por la Junta de Andalucía. El registrador de la Propiedad, basándose en dicha alegación, previa comprobación en el geoportal registral de dicha afección, suspende la inscripción de la rectificación de superficie y de la georreferenciación, por invasión de dominio público, ya que toda la finca registral se ubica en el perímetro del citado monte.

3. El recurrente alega que la finca 4.899 del término de Tarifa figura inscrita desde el año 1892 con una superficie de 9.684 metros cuadrados; que dicha finca fue objeto de expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de la citada finca ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Algeciras, que dictó auto por el que se declaró el dominio sobre la finca 4.889 de doña L. G. A. y don E. F. L., y que uno de los requisitos de la acción declarativa del dominio es la exacta identificación de la cosa, invocando la protección del principio de fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria para el titular registral de la finca, pues adquirió con la descripción que resulta del Registro, en el cual no constaba ninguna limitación sobre la finca.

4. Antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho del presente recurso, 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 en caso de 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 puede inscribirse la superficie que consta en Catastro, ni la obra nueva, si toda la finca se ubica en dominio público. Por ello, no puede calificarse de subsanable el defecto, como hace el registrador en su nota de calificación.

5. Como cuestión preliminar cabe declarar que la tramitación del expediente, en el presente caso, se ajusta a la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 27 de febrero de 2024 (vid., por todas), puesto que la invasión del dominio público no 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, puesto que no consta que el citado monte haya sido deslindado. Simplemente, se ha calificado como tal. Y dicho acto administrativo de

calificación es de naturaleza declarativa. Pero, no consta que el monte haya sido deslindado, ni que se haya aportado su deslinde a los Registros de la Propiedad afectados. Por el contrario, si la invasión deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía, o de la información territorial de los montes clasificados como públicos, pero no deslindados, lo que debe hacer el registrador es iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador.

6. Por tanto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho, lo que nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; 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 ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

7. Uno de los objetivos esenciales de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la protección de los derechos de los posibles colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, la mera oposición no determina, sin más, la denegación de la inscripción de la georreferenciación. Y ello incluso en el caso de que sea una Administración Pública la que se oponga a la práctica del asiento. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 29 de julio de 2024 (vid., por todas), para que pueda justificar la negativa a inscribir la georreferenciación de la finca, la oposición ha de estar debidamente fundamentada y dicha oposición ha de ser analizada por el registrador.

8. Las alegaciones contrarias a la inscripción de la georreferenciación se basan en la afección de la finca al dominio público. A dicha alegación deberá aplicarse el primer inciso del párrafo cuarto del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria cuando dispone, no invadiendo la georreferenciación solicitada dominio público o base gráfica inscrita, «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». Pero, existiendo alegación contraria a la inscripción, el registrador ha de motivar fundadamente las dudas en la identidad de la finca. Y como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024, el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe expresarse y ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y ello tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando, como objetivamente, fundando su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023. Es decir, el registrador debe justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes, para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. El registrador señala motivo para estimarla la afección al dominio público, previamente comprobada en el geoportal.

9. 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, diversas leyes sectoriales, como las de costas, montes, o urbanismo, entre otras, 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, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de septiembre de 2017, pues impone al registrador un deber claro de velar por la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito, tal y como afirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2016, reiterada por otras posteriores. 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.

10. Esta doctrina es general y ha sido reiterada por esta Dirección General en repetidas Resoluciones, como la de 4 de enero de 2019, que, en un supuesto similar a este, confirmó la nota de calificación registral por existir oposición expresa de la Administración competente, por invasión de la georreferenciación de la finca aportada al expediente, que es colindante con monte no incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. En la de 4 de julio de 2019 que confirma la calificación del registrador en un caso de inscripción de exceso de cabida, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en que el registrador, a la vista de sus dudas acerca de la posible invasión de un cauce público, había notificado a la Confederación Hidrográfica, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público. Por su parte la Resolución de 6 de julio de 2022, en un caso en que el propio recurrente reconocía en su escrito la invasión del dominio público, solicitando que se inscribiera su base gráfica con afección parcial a dicho dominio público. La Resolución de 16 de mayo de 2024 confirma la nota de calificación registral negativa por existir oposición expresa de un Concejo, que alega la tramitación de un expediente administrativo de deslinde para delimitar las dos

parcelas. Aplicada esta doctrina al presente caso, la solución debiera ser la confirmación de la nota de calificación.

11. Sin embargo, si atendemos a las circunstancias del presente caso, la aplicación estricta de esta doctrina puede determinar para el titular registral una actuación de la Administración, que pudiera ser contraria al artículo 9.3 de la Constitución Española. Y es que la finca registral 4.889 del término de Tarifa se inscribe en el año 1892, con una superficie de 9.684 metros cuadrados. La inclusión del Monte (...) en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía se produce por Orden de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 23 de febrero de 2012. Es decir, la clasificación del terreno como monte y su afección al dominio público se produce 120 años después del acceso registral de la finca.

12. El Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un Registro Público, de carácter administrativo, donde se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública, conforme al artículo 16.1 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre. Conforme al artículo 18.1 de la citada ley dispone: «La declaración de utilidad pública de un monte no prejuzga ninguna cuestión de propiedad, pero constituye una presunción de posesión a favor de la entidad a la que el catálogo otorga su pertenencia. La titularidad que en el catálogo se asigne a un monte sólo puede impugnarse en juicio declarativo ordinario de propiedad ante los tribunales civiles, no permitiéndose el ejercicio de las acciones reales del artículo 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Por su parte, el número 3 dispone: «La Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, mediante certificación acompañada por un plano topográfico del monte o el levantado para el deslinde a escala apropiada, debidamente georreferenciados, y en todo caso la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles que constituyan la totalidad del monte catalogado, de acuerdo con el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. En caso de discrepancia se estará a lo que disponga la legislación hipotecaria sobre la inscripción de la representación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad».

La inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un acto administrativo declarativo que requiere del correspondiente acto ejecutivo, que es el deslinde administrativo, conforme al artículo 21 de la citada Ley de Montes, que en su número 6 declara: «El deslinde aprobado y firme supone la delimitación del monte y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo de propiedad». Por su parte, el número 8 dispone: «La resolución definitiva del expediente de deslinde es título suficiente, según el caso, para la inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas». Y a continuación, especialmente relevante en el presente caso, dispone: «Esta resolución no será título suficiente para rectificar los derechos anteriormente inscritos a favor de los terceros a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria».

13. Por tanto, parece conveniente que esta doctrina sea objeto de matización en el presente caso, cuando el acceso registral de la finca es previo al acto administrativo de clasificación del monte, como se desprende del artículo 21.8, último inciso, de la citada Ley de Montes. No existe aquí actuaciones posteriores de invasión del dominio público, sino que se altera el régimen jurídico de la finca, por un acto administrativo, de carácter declarativo, en el cual no se ha dado trámite de audiencia al interesado, precisamente, por esa naturaleza declarativa. Es en fase ejecutiva donde ha de producirse esa intervención, sin perjuicio, en su caso, del ejercicio de las correspondientes acciones judiciales declarativas del dominio, efectuadas por los interesados que se consideren afectados.

Esa matización de la doctrina general de no invasión del dominio público ya se declaró por la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, que revocó la calificación registral negativa por la que se denegaba la inmatriculación de una finca colindante con vía pecuaria, porque estando iniciado el procedimiento de deslinde,

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. En aquel supuesto de hecho, la Dirección General entendió que, atendidas las circunstancias del caso, ningún perjuicio para el dominio público se derivaba de permitir la inmatriculación de la finca. Es más, con su notificación posterior al titular registral se refuerzan los efectos del deslinde respecto de dicha finca, en orden a rectificar las situaciones registrales contradictorias e inscribir la vía pecuaria con su georreferenciación indubitada, que como dominio público. Invocaba al efecto el artículo 52.d), último inciso, de la citada Ley 33/2003, que dispone: «Una vez el acuerdo resolutorio del deslinde sea firme, y si resulta necesario, se procederá al amojonamiento, con la intervención de los interesados que lo soliciten, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad correspondiente».

14. En este sentido también se pronunció la Sentencia del Tribunal Supremo número 4810/2014, de 6 de noviembre, en un supuesto en el que la finca se inscribió previamente al deslinde administrativo del monte fija como doctrina del Alto Tribunal: «en el marco de aplicación de la Ley de Montes, de 8 de junio de 1957, la inclusión de un monte en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública y su posterior deslinde, de eficacia solo administrativa, otorga una mera presunción posesoria sin incidencia directa en el conflicto de titularidades, o el carácter demanial de la finca enclavada, que deberá ser resuelto mediante los cauces pertinentes». Dicha doctrina es también aplicable, por analogía, con la regulación fijada al respecto por el artículo 18 de la Ley de Montes 43/2003.

Afirma el Tribunal Supremo en el fundamento de Derecho segundo de la citada Sentencia: «la limitación del deslinde administrativo efectuado por la Administración, así como de la mera inclusión en el Catálogo de Utilidad Pública, como posible título determinante de la propiedad discutida, pues dicho título, de eficacia administrativa, solo otorga presunción posesoria en favor del Patrimonio Forestal del Estado y, en su caso, de la Entidad pública a cuyo nombre figura, pero sin que sea suficiente, por el solo, para rectificar o lesionar el derecho de propiedad de terceros; STS de 31 de diciembre de 2002 (núm. 1296/2002). Presunción posesoria que, por extensión lógica, tampoco permite determinar directamente la naturaleza demanial de la finca enclavada cuyos títulos resulten discutidos. En esta línea, tampoco puede resultar discutida la especial protección que el Registro de la Propiedad confiere al titular que inscribe su derecho, particularmente del reconocimiento posesorio y de su proyección con relación a la usucapión secundum tabulas y el principio de legitimación registral derivado de la presunción de exactitud del Registro (artículos 35 y 38 LH); STS de 11 de julio de 2012 (núm. 454/2012). En el presente caso, conforme a lo argumentado por la sentencia de Primera Instancia, y a la calificación otorgada por el Registrador de la Propiedad, no cabe duda que la mera y previa inscripción del monte, que accedió por el cauce del artículo 206 LH, sin su debida delimitación y deslinde, y cuya obligatoriedad derivaba tanto de la Orden Ministerial que la materializó, como de la propia Ley de 1957, cuestión que impidió la posible contradicción de los afectados prevista por el artículo 306 del RH, no solo no impedía la posible inscripción de fincas enclavadas o colindantes a dicho monte sin deslinde alguno, como así ocurrió al proceder el Registrador a la inscripción del predio de la actora, sino que tampoco impedía el anterior reconocimiento posesorio registral respecto de las fincas inscritas y debidamente identificadas».

Concluye afirmando el Alto Tribunal: «la confrontación de titularidades no puede dirimirse directa o presuntivamente por el alcance del deslinde administrativo como título de atribución del carácter demanial de la finca discutida». Y como consecuencia de esa conclusión declara: «de acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, debe concluirse que en el presente caso concurren los presupuestos de la denominada usucapión secundum tabula, (artículo 35 LH) operándose tanto una inscripción registral, con la debida identificación de la finca, que equivale al justo título en la medida que no

ha resultado atacada o impugnada en su validez, como al reconocimiento posesorio registral que permite al titular acceder a la posesión hábil para usucapir. Reconocimiento necesario que se otorga de un modo presuntivo pero que, en el presente caso, también concuerda con su realidad extrarregistral; entre otros datos, por la regularidad del tracto sucesivo que proporciona el catastro, desde 1953, las pruebas testificales realizadas, el cerramiento de la finca, con un muro de piedra, desde hace 40 años, la ausencia de canon o descuento de la Junta Vecinal que prueba la naturaleza comunal de la finca».

15. Esta doctrina del Tribunal Supremo fijada para un caso en el que la tramitación del expediente de deslinde había concluido es también aplicable, con mayor motivo, al supuesto en el que la tramitación del mismo, siquiera ha comenzado, o no existe asiento registral que así lo acredite. Por ello, también se cumpliría en el presente caso, puesto que cuando se incluye el Monte en el Catálogo de Montes, la finca ha tenido un tráfico jurídico continuado, desde el año 1892. Además, de no haberse solicitado la inscripción de la disminución de superficie, que no puede perjudicar al dominio público, y de la georreferenciación de la finca, que no requiere informe favorable de la Administración por no tratarse de un exceso de cabida, conforme al artículo 22.3 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, el asiento se hubiera practicado con normalidad, conforme al contenido del Registro, con una descripción meramente literaria. Ello se entiende sin perjuicio de que el registrador, conforme al artículo 9.a), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria pueda hacer constar por nota al margen, como calificación medioambiental o administrativa, que el suelo de la finca se ubica dentro de un monte catalogado de utilidad pública, evitando así la aparición de terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicha calificación deriva de la información territorial asociada a la aplicación informática para el tratamiento de las bases gráficas registrales del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y existe informe de la Administración referido a la citada finca, objeto del expediente, que así lo declara.

Por ello, en el presente caso, 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, en su caso, como dispone el inciso final del citado artículo 22.3 de la Ley de Montes. Y es que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación.

16. Esta Dirección General también ha seguido esta interpretación en materia de inscripción de la declaración de obra nueva por antigüedad, al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. Así, la Resolución de esta Dirección General de 28 de octubre de 2022, permitió la inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad en finca ubicada sobre suelo rústico especialmente protegido, pues se acreditó la terminación de la obra en fecha previa a la declaración legal del suelo como de especial protección, pues esta ha de respetar los derechos preexistentes. Así, declaró que, si la edificación se ha realizado sobre terreno calificado con régimen especial, como lo es el suelo no urbanizable especial protección no cabrá la consolidación de la obra por antigüedad, «salvo que se pruebe fehacientemente que la obra se terminó antes de la propia clasificación». Así lo exigen los principios de seguridad jurídica, interdicción de la arbitrariedad y no retroactividad de las disposiciones legales restrictivas, conforme al artículo 9.3 de la Constitución Española. Por ello, en el presente caso, es también aplicable dicha doctrina puesto que, acreditada por certificación técnica que la obra finalizó en el año 1990, han transcurrido los plazos de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, en el año 2012, cuando se afecta el suelo al dominio público por la Orden citada de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, procediendo a la inscripción de la georreferenciación de la finca y de la disminución de superficie, por aplicación de los principios de legitimación registral y fe pública registral, sin perjuicio de las acciones que competan a la Administración para integrar el suelo de dominio privado en el monte declarado de utilidad pública, con posterioridad al acceso registral de la finca en el Registro de la Propiedad.

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