

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1216** *Resolución de 13 de enero de 2021, 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 Badajoz n.º 3, por la que se deniega la práctica de una nota marginal.*

En el recurso interpuesto por don R. C. V., Secretario General de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz número 3, don Ignacio Burgos Bravo, por la que se deniega la práctica de una nota marginal.

Hechos

I

Mediante comunicación expedida el día 11 de septiembre de 2020 por el Secretario General de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, don R. C. V., se solicita que, a la vista de una previa comunicación recibida procedente del Registro de la Propiedad en relación a un expediente de inscripción de representación gráfica, se practique una nota marginal en la que se advierta que «el dominio público no está deslindado y que la finca inscrita o inmatriculada puede verse afectada en todo o en parte por un eventual deslinde». Asimismo, que se deje constancia mediante nota al margen de las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y las obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 3, es objeto de la siguiente calificación negativa: «Recibido el pasado día 24 escrito, expedido en Badajoz, el 11 de los corrientes, por Don R. C. V. Secretario General de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y en el que se solicita la pertinente nota al margen de la finca registral 58.267, así como la oposición del inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de dicha finca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, previa calificación por el registrador, he resuelto: Fundamentos de Derechos [sic]:

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, establece: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria: 1. 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 Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el "Boletín Oficial del

Estado", sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9. 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. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente. En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida. 2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca. La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

El apartado 3.b) del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, establece: "El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades:... Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:.....b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita. En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas”.

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha, entre otras, de 9 de Agosto de 2019, reitera la importancia de la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016 y R. 12.04.2016); pero señala también que un principio básico del Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo (art. 20 LH), que exige para la modificación del Registro que el titular registral haya prestado su consentimiento «o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión»; en el caso concreto «no consta que se haya dado traslado del expediente administrativo al titular registral de la finca afectada».

Y además la Resolución de dicha Dirección General, de fecha 19 de septiembre de 2019, destaca, a la vista de lo dispuesto en el artículo 8, ap. 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, que la publicada registral mediante un asiento en la finca solo se contempla legalmente una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

Artículos 24 de la Constitución española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 85 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; 10.1 de la Ley 6/1985, de 13 de noviembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo, 10 de julio y 17 de septiembre de 2014, 25 de marzo de 2015, 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 10 de abril de 2017, 30 de noviembre de 2018 y 2 de enero, 14 de mayo y 12 de junio de 2019.

En virtud de los fundamentos de derechos [sic] le comunico lo siguiente:

1. Que la representación gráfica de las fincas proviene de datos extraídos por la Dirección General del Catastro, por lo que se presumen veraces conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo.

2. En cuanto a la nota de constancia que solicitan, se deniega porque, tal y como establecen dichas Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, es un principio básico del Derecho Hipotecario el de tracto sucesivo (art. 20 LH), que exige para la modificación del Registro que el titular registral haya prestado su consentimiento y que se haya iniciado el correspondiente expediente de deslinde con su intervención o, en su defecto, la orden judicial correspondiente.

3. Por último, destacar que la acción de deslinde no se ve perjudicada por la actuación registral, como consecuencia de la protección que el Ordenamiento otorga a los bienes de dominio público y, en consecuencia, no se considera fundamentada la oposición formulada a efectos de impedir el derecho de los particulares a concretar la esfera sobre la que ejercen su dominio.

En virtud de lo anterior, este Registrador ha resuelto desestimar su oposición y, al tiempo, DENEGAR la práctica de las pertinentes notas al margen solicitadas, por ser contrario a dichos preceptos legales. Badajoz, 30 de septiembre de 2020. El Registrador, Firmado: Ignacio Burgos Bravo.»

III

Don R. C. V., Secretario General de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 6 de octubre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 13 del mismo mes, en el que alega

lo siguiente: «Primero.–Notificado por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Badajoz, de conformidad con el art. 199 de la Ley Hipotecaria, el inicio del expediente para inscribir la representación geográfica georreferenciada de las fincas catastrales que se pretenden inmatricular [sic]:

Asiento de presentación: 1.127 del Diario 101.

Referencia catastral: 06900A206000120000EP Y 10 referencias catastrales más.

Finca Registral: 58.267 del TM de Badajoz.

Idufir: 06018000694376.

Segundo.–Presentado por este Organismo de cuenca escrito de oposición, en que se hacía constar que, en el caso de posterior inmatriculación, la oposición de este organismo de cuenca, como colindante registral, a la inscripción de la representación geográfica georreferenciada de las fincas catastrales que se pretende inmatricular, con la constancia mediante nota al margen, de la advertencia de que "el dominio público hidráulico no está deslindado y que la finca inscrita o inmatriculada puede verse afectada "en todo" o "en parte" por un eventual deslinde".

Así mismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 9, art. 9 bis, y 9 ter ss. del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, sobre las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y las Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado, se deje constancia mediante nota al margen, de dichas limitaciones.

Todo ello de conformidad con la regulación contenida en el párrafo segundo del apartado 2.b) de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que dispone que:

"Las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso."

Tercero.–Con fecha 30.09.2020, notificado el 06.10.2020, se dictó resolución por el Sr Registrador, por el que desestima la oposición presentada y deniega la práctica de las pertinentes notas al margen solicitadas.

Cuatro.–De conformidad con lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria, el recurso se presentará ante el Registro que efectuó la calificación negativa (en el presente caso el RP de Badajoz n.º 3) para su remisión a la Dirección General de los Registros y del Notariado, para su resolución. Acompañando para ello los documento que se especifican en el citado precepto

Artículo 327 "(...)"»

IV

El registrador de la propiedad de Badajoz número 3, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 40 y 199 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 del Reglamento Hipotecario; artículo 95 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; artículo 242 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las

Administraciones Públicas; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2014, 15 de marzo de 2016, 13 de noviembre de 2017, 19 de julio de 2018, 4 de julio de 2019, 19 de septiembre de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo de 2020, 11 de diciembre de 2020 y 16 de octubre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si, a solicitud de la Administración titular del dominio público hidráulico, puede practicarse una nota marginal en una finca colindante a la misma en la que se advierta que «el dominio público no está deslindado y que la finca inscrita o inmatriculada puede verse afectada en todo o en parte por un eventual deslinde»; así como que se deje constancia mediante nota al margen de las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y las obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado.

El registrador deniega la operación solicitada, en síntesis, porque la práctica de la nota marginal exige para la modificación del Registro que el titular registral haya prestado su consentimiento y que se haya iniciado el correspondiente expediente de deslinde con su intervención.

La Administración solicitante recurre la calificación invocando el párrafo segundo del apartado 2.b) de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio que prevé que «las notificaciones efectuadas a los colindantes registrales se harán constar por nota al margen de la finca correspondiente, así como la oposición formulada por sus titulares, en su caso».

Procede para la resolución de este recurso reiterar, una vez más, los pronunciamientos de esta Dirección General en casos similares (cfr. «Vistos»).

2. Se plantea como única cuestión si es posible practicar, a requerimiento de la Administración, una nota marginal con la finalidad de advertir que una finca colinda con el dominio público hidráulico, el cual no está deslindado, sin que ni siquiera se haya iniciado este procedimiento, a los efectos de advertir las posibles consecuencias de un eventual deslinde y las limitaciones que de esta colindancia se derivan.

La publicidad del procedimiento de deslinde del dominio público hidráulico se contempla en el artículo 242 bis apartado 2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que dispone lo siguiente «Cuando los interesados en el expediente aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el Organismo de cuenca lo comunicará al registrador, al objeto de practicar la anotación preventiva correspondiente, en donde se hará constar, además de las circunstancias previstas con carácter general en la legislación hipotecaria, las específicas que acrediten la tramitación de un expediente de deslinde, y la advertencia, según proceda, de que en su virtud la finca puede resultar en todo o en parte de dominio público.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez iniciado el procedimiento de deslinde, el Organismo de cuenca podrá solicitar al registrador que extienda anotación preventiva acreditativa de la existencia de aquél en las fincas que pudieran resultar afectadas.

Si las fincas no estuvieran inscritas, la anotación preventiva se tomará, además, por la falta de previa inscripción».

Se observa, por tanto, que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados.

3. Esta última cuestión resulta de capital relevancia puesto que por aplicación del principio de tracto sucesivo no cabe practicar ningún asiento en una finca en virtud de

una resolución administrativa sin que el interesado haya tenido intervención en el procedimiento correspondiente.

Como ha venido resolviendo esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 15 de enero de 2013), ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

4. Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora del dominio público hidráulico, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas.

Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), también se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento.

Ahora bien, el artículo 9 letra a) de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso.

Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con el dominio público, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley.

Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con el dominio público y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

5. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

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

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

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

En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros».

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

En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito (cfr. resolución de 23 de enero de 2019).

Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes (supuesto de este expediente), el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

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

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio.

6. En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se siguió el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Confederación Hidrográfica como titular de dominio público colindante, quien presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador, procediéndose a la inscripción de la base gráfica.

Si bien debe quedar constancia en el folio real de los trámites de dicho expediente (cfr. Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, invocada en el recurso), lo que se pretende por el recurrente no es la mera constancia de este trámite de notificación y su oposición, sino que, como afirma el registrador en su informe, viene a exigir un determinado contenido, lo que va más allá de la mera constancia de la tramitación del citado expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde ni las limitaciones que del mismo se derivan en las fincas colindantes, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

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 enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.