

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11308 *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don M. G. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de septiembre de 2012 en Castellón de la Plana, ante el notario don Enrique Montoliu Ferrer, número de protocolo 1.007, se acordó la adjudicación de herencia, entre otras, de la finca registral 52.784 de Burriana.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Nules número 1, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 19 de febrero de 2018, en la que «se suspende la inscripción solicitada dada la posible afección de una Vía Pecuaria (dominio público), solicitándose el correspondiente informe a la administración competente». Recibido en fecha 28 de marzo de 2018 informe de la Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, es objeto de una nueva calificación en los siguientes términos: «Circunstancias de hecho: En virtud del documento de referencia, al haber fallecido M. G. V., sus herederos se adjudican la registral 52784 de Burriana junto con otras radicantes en distinta demarcación hipotecaria.

Al existir dudas sobre si la representación gráfica aportada resultaba afectada por la delimitación de una Vía Pecuaria, se suspendió la inscripción del documento, y se comunicó dicha circunstancia a la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Jefe de la Unidad Forestal de Castellón, solicitando la correspondiente certificación en materia de vías pecuarias de conformidad con el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. Todo ello tal y como resulta de la anterior nota de calificación desfavorable.

En fecha 28 de marzo del corriente se presenta a este Registro informe de la Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, expedido por J. T. J., Técnico de Gestión Forestal y por J. J. S. J., Jefe de Servicio de Medio Ambiente en fecha 22 de marzo de 2018, del que resulta que, «la parcela sí está afectada por la vía pecuaria, n.º (...), con un ancho legal de 20 m y necesario de 6m. de acuerdo con el expediente de Clasificación de V.P. del T.º M de Burriana publicado en el BOE de 27/08/1976».

Defectos y fundamentos de Derecho.

1.º Se suspende la inscripción de la adjudicación por herencia de la finca registral 52784 de Burriana, al resultar afectada por la vía pecuaria, n.º (...), con un ancho legal de 20 m y necesario de 6m. de acuerdo con el expediente de Clasificación de V.P. del T.º M de Burriana publicado en el BOE de 27/08/1976, según resulta del informe de la Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Agricultura, Medio

Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, anteriormente indicado, fotocopia del cual acompaño a la presente.

Lo anterior tiene su fundamento en los siguientes preceptos legales:

«Artículo 9.2 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre Vías Pecuarias: “Los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria. Si la afección es parcial la inscripción se limitará a la parte no afecta. Para ello deberá disponer de la delimitación cartográfica oficial de las vías pecuarias que permita establecer la afección espacial. En caso de duda fundada podrá solicitar certificación acreditativa a la conselleria competente en materia de vías pecuarias. Transcurrido un mes sin haber recibido contestación se entenderá que no hay obstáculo para la inscripción. Los registradores de la propiedad comunicarán a la conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectadas total o parcialmente por una vía pecuaria.”

“Artículo 30 LPAP: Los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

Asimismo la RDGRN de 15 marzo 2016 dispone que 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... 6. ... 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 pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. 7. 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.”

Forma de subsanación: Podrá procederse a la inscripción del documento, rectificando la descripción de la finca para excluir la vía pecuaria, en una de las siguientes formas:

1.º Mediante el correspondiente deslinde de la vía pecuaria por parte de la Conselleria y el propietario afectado y descripción de la finca no afectada.

2.º Mediante la actualización de la descripción de la finca, excluyendo la parte de la misma afecta a la vía pecuaria, mediante la inscripción de una representación gráfica alternativa a que se refiere el artículo 199 de la LH cumpliendo con los requisitos de la Resolución Conjunta de la DGRN y DGC de 26 de octubre de 2015.

3.º Mediante instancia suscrita por el interesado, con firma legitimada por el Registrador, solicitando la inscripción de la compraventa en cuanto a la superficie no afectada, indicando la superficie afectada por la vía pecuaria y actualizando el lindero colindante con la vía pecuaria “(...)”

2.º De la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca; de su referencia catastral; de la actualización de la superficie, linderos y datos descriptivos.

Con relación a la finca registral 52784 de Burriana, y en las materias antes enunciadas, me remito a la Certificación-Informe sobre identificación gráfica y coordinación con el catastro que, ha sido firmado por el Registrador que suscribe en la

fecha que figura en su Código Seguro de Validación (CSV) que consta al final del mismo, y que se adjunta a la presente nota de calificación y despacho formando parte integrante de la misma.

Otras cuestiones de interés registral (...).

Calificación del defecto/s.

Tiene carácter subsanable y no se toma anotación por no solicitarse.

(Oferta de recursos y prórroga del asiento).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Gabriel Gragera Ibáñez registrador/a de Registro Propiedad de Nules 1 a día diez de Abril del año dos mil dieciocho.»

III

Se anexa a las anteriores calificaciones el siguiente informe que se dice formar parte integrante de las mismas: «Certificación-informe sobre identificación gráfica y coordinación con el catastro de fincas registrales

1.º) Datos de localización del informe.

Asiento de presentación: 1160/166. N.º Entrada: 1060/2018.

Tipo de documento: herencia.

Número de finca registral: finca de Burriana n.º: 52784.

Código Registral Único (CRU): 12015000733877.

Identificador Único de Expediente Gráfico: EG12015000733877A1160D166.

2.º) Información gráfica relacionada con la finca:

– Representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía catastral y ortofoto del PNOA del año 2015: (...).

– Representación gráfica detallada de la finca que nos ocupa superpuesta sobre cartografía catastral, ortofoto del PNOA del año 2015 y cartografía de vías pecuarias: (...).

– Representación gráfica presentada superpuesta sobre cartografía de riesgo de inundación y ortofoto del PNOA del año 2015: (...).

3.º) Datos objeto de análisis.

A) Datos registrales preexistentes:

Urbana: huerta. Situada en Burriana en partida (...) con una superficie del terreno de dos mil ciento veintisiete metros cuadrados.

Referencia Catastral: no consta.

B) Datos Aportados que rectifican los preexistentes:

– Referencia Catastral: 12032A002003150000FS.

– Representación gráfica aportada:

Tipo representación gráfica: Representación Gráfica Catastral.

CSV: (...).

Fecha de firma: 09/02/2017.

Superficie gráfica: 1.761,00.

LISTA coordenadas (...).

4.º) Informe sobre operaciones registrales a practicar.

Con fundamento en los análisis que a continuación se detallan más extensamente, el registrador que suscribe el presente documento resuelve practicar las siguientes operaciones registrales:

Código interno: Eg1222 Configuración perimetral; Posible Afección por vía pecuaria; Afectada por riesgo inundación;

– Inscripción gráfica: No procede la inscripción gráfica. Discrepancia en configuración perimetral (Art. 9 LH). Ver apartado quinto de anomalías.

– Análisis del recinto cartográfico presentado:

- a) Tipo de representación gráfica: Representación Gráfica Catastral.
- b) Sí permite la geolocalización de la finca.
- c) No permite la validación del perímetro.
- d) Archivo dentro de la aplicación de gestión gráfica: capa auxiliar (public.finca) como recinto con problemas para validar.

– Referencia catastral (art. 45 LCI): Procede rechazar la inscripción de la Referencia Catastral sin perjuicio de su efecto geolocalizador. Incumple art. 45 LCI por superficie fuera del 10%.

– Limitaciones administrativas o del dominio público que interfieren en el procedimiento registral:

– Posible afección de finca con delimitación de vía pecuaria.

Tal y como resulta de los gráficos adjuntos, existen dudas de que la representación gráfica aportada se vea afectada por la delimitación de una Vía Pecuaria. Dicha vía pecuaria se trata de una colada cuyos datos específicos se encuentran en la tabla de atributos obtenida tras consulta al Servicio WMS de temática forestal de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural, Generalitat Valenciana: <http://cartoweb.cma.gva.es/arcgis/services/forestal/MapServer/WMServer>.

Como consecuencia de lo anterior:

– Comunicar la situación de la posible afección con Vía Pecuaria a la Dirección Territorial de Castellón de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural (art 9 Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana).

– En toda información registral se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada (art 53 de la Ley 33/2015 de 21 de septiembre sobre Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

– Intersección con zona inundable

(...)

– Datos situación: No procede actualizar datos de situación. No se actualiza en el documento presentado.

– Linderos: No procede actualizar linderos. No se actualiza en el documento presentado.

– Superficies: no procede rectificar la superficie previamente inscrita en el folio registral por:

1.º No se solicita expresamente.

2.º Al exceder del 10% de la superficie inscrita sólo cabe su regularización mediante el procedimiento de inscripción gráfica del art. 199 o 201 de la LH (Rss de la DGRN de 17/11/2015 y 22/04/2016). [Superficie previamente inscrita (m²): 2127,00; Superficie solicitada: -; Superficie gráfica catastral: 1.761,00].

– Notificaciones: Dado que no procede la inscripción gráfica de la representación gráfica aportada, ni procede la rectificación de superficie tampoco procede practicar las notificaciones a titulares registrales de derechos inscritos y a los colindantes registrales o catastrales afectados, de conformidad con lo establecido en los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma de la Ley Hipotecaria.

– Nota marginal de no coordinación catastral. Dado que el art 9 a) de la LH señala que en el folio real debe quedar constancia del "hecho de estar o no la finca coordinada

gráficamente con el Catastro", y que el art 10 de la misma LH añade que "en toda forma de publicidad registral habrá de expresarse, además de la referencia catastral que corresponda a la finca, si está o no coordinada gráficamente con el Catastro a una fecha determinada", resulta necesario reflejar esta situación en el folio registral mediante la siguiente nota marginal:

Conforme al informe gráfico que se archiva en el expediente con identificador EG12015000733877A1160D166, se suspende la inscripción de la representación gráfica catastral en el folio real, por lo que la finca no queda coordinada gráficamente con Catastro. No obstante, la delimitación catastral queda incorporada a la aplicación gráfica del Registro en la capa 'public.finca' con problemas para validar, y se rechaza la inscripción de la Referencia Catastral 12032A002003150000FS por incumplimiento del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario, si bien permite la geolocalización de la finca que nos ocupa. Nules a

5.º) Anomalías/circunstancias/observaciones adicionales:

– Discrepancia en configuración perimetral.

No procede la inscripción de la representación gráfica catastral dado que la configuración perimetral aparente derivada de la ortofoto no es coincidente con la delimitación catastral.

El límite geográfico de la parcela catastral derivada de la referencia que se indica en el documento que se inscribe, no es coincidente con la realidad aparente obtenida mediante técnicas de fotointerpretación sobre la ortofoto del PNOA. En efecto, del gráfico que se adjunta pueden observarse discrepancias geométricas que exceden de las tolerancias admisibles.

La precisión cartográfica depende a su vez del tipo de cartografía utilizada. Para las gráficas alternativas hay que atenerse a lo dispuesto en la RS Conjunta de la DGC y de la DGRN de 28 de octubre de 2015; en cuanto a la cartografía catastral debe tenerse en cuenta la precisión establecida en sus metadatos, si bien según el documento denominado "Preguntas y respuestas acerca de la coordinación Catastro-Registro" publicado por la Dirección General del Catastro, se indica en cuanto al grado de precisión de las coordenadas de las parcelas catastrales, que "en un 95% de los casos el punto estará a menos de 0,5 metros en urbana o 2 metros en rústica".

En consecuencia si el punto de contraste dista más de tales distancias se considera fuera de tolerancia admisible.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al regular la inscripción gráfica, establece una serie de requisitos que el registrador debe calificar y que en síntesis son: que no haya dudas sobre la correspondencia entre la finca inscrita y el recinto catastral; que ambos "recintos" se refieran a la misma porción del territorio; que las diferencias de cabida no excedan del 10% de la inscrita; que se pueda identificar la finca y diferenciarla de sus colindantes, pudiendo utilizar cartografías auxiliares que permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación; y que no invada el dominio público ni coincida, aunque sea parcialmente, con otra finca con gráfica inscrita. En el presente caso el recinto catastral presenta diferencias perimetrales que exceden de las tolerancias admisibles por cuya razón no puede afirmarse que ambas unidades inmobiliarias se refieran a la misma porción del territorio, ni pueden darse por buenas las coordenadas catastrales que serían objeto de inscripción.

Además, la posible ulterior intervención del colindante afectado, conforme al art 199 de la LH, no es impedimento para esta calificación, pues si el registrador aprecia el problema inicialmente no debería seguir adelante con el procedimiento cuando la anomalía ya ha sido detectada.

– Este informe actualiza cualquier versión emitida con anterioridad a la fecha de su firma y se emite por el registrador, en la fecha que consta en el código de validación de firma electrónica que figura a continuación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Gabriel Gragera Ibáñez registrador/a de Registro Propiedad de Nules 1 a día doce de Febrero del año dos mil dieciocho.»

IV

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. F. interpuso recurso mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2018, que tuvo entrada en el Registro el día 22 de mayo de 2018, atendiendo a los siguientes razonamientos:

«Primero. Que la finca registral 52784, descrita en el inventario de la escritura de adjudicación de herencia (...) con el número 4 describe la finca como: “Dos hanegadas ciento doce brazas o sea veintiún áreas veintiséis centiáreas, de tierra huerta en términos de Burriana (Castellón), partida (...), lindante por Norte, tierras de V. G.; por Sur, camino (...); por Este, tierras de M. M.; y por Oeste, las de J. G.”.

Que ha pertenecido a mi familia desde que el 4 de marzo de 1894 la adquiriese mi bisabuela D. C. S. con la que es y ha sido la descripción que consta inalterada hasta la fecha de hoy, al menos, desde 4 de marzo de 1894, en el Registro de la Propiedad de Nules, Libro 90 de Burriana, folio 144, finca 9234, inscripción 3.^a

Que en fecha 26 de julio de 2004 el Sr. Registrador reinscribió la referida finca, debido a la destrucción de los Registros durante la Guerra Civil, en el Registro al que me dirijo a nombre de mi padre M. G. V., tal y como consta en la actualidad.

Que todo lo manifestado consta debidamente acreditado en el propio Registro al que me dirijo y señalo sus archivos a efectos probatorios (...)

Segundo. Que la calificación recurrida se basa en lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre Vías Pecuarias.

Que esta parte no discute la existencia de una vía pecuaria denomina “(...)”, pues el art. 13 de la Ley 3/2014 establece que una vez clasificada (BOE 27/08/1976) se declara su existencia. Pero no es menos cierto que el punto 2 de dicho artículo exige otorgar audiencia a ‘los propietarios de las fincas afectadas, las fincas colindantes,...’ Sin embargo, nada de eso se ha hecho, al menos en mi caso, lo que debería significar que ni, la finca está afectada ni es colindante.

Que es el acto de deslinde, que no se ha producido, y que establece el artículo 14 de la referida Ley 3/2014, el que permitiría a la Administración excluir mi titularidad o parte de la misma respecto a la finca 52784 si esta ocupara o afectara, realmente, la vía pecuaria. Pues es el deslinde el acto que, con plena garantías para los administrados, pues exige su participación, y así se establece en la Ley, permite definir los límites de la vía pecuaria excluyendo titularidades de terceros sobre fincas concretas.

Que el mismo sentido se expresa la normativa estatal en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias respecto a la clasificación, en su artículo 7, y, respecto al deslinde en su artículo 8.

Tercero. Que la Generalitat Valenciana pretende mediante la utilización de una ortofoto superpuesta con el parcelario catastral declarar afecta mi parcela a la mencionada vía pecuaria.

Que el propio Registrador ha extendido una nota marginal de “no coordinación gráfica con Catastro...”.

Que si la base documental gráfica de catastro no puede coordinarse plenamente con mi finca es ilógico e incongruente que utilizando la misma tecnología y base documental gráfica catastral se declare afecta mi finca a la vía pecuaria.

Cuarto. Que la realidad física que puede apreciarse a través del visor google map o la cartografía catastral respecto del (...), por la que teóricamente transcurre parte de la vía pecuaria contradice el deber de conservación de la Generalitat (art. 1 y 9.1 Ley 3/2014) pues la apariencia es que mi finca linda con un camino público y no existe ningún tipo de señalización o diferenciación en el cultivo o el estado de mi finca.

Adjunto como documento n.º cuatro fotos obtenidas de google maps y ortofoto catastral en el que se aprecia la realidad física de la finca y el (...).

Quinto. Que inscribiendo la finca 52784 a mi nombre, por herencia de mi padre, tal y como consta en el Registro, no se pervierte ninguno de los principios que deben garantizar el funcionamiento del registro de la propiedad, como el de legalidad o titulación auténtica ni se pone en peligro ningún bien de titularidad pública, pues como establece el art. 30 LPAP los bienes públicos o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Que este recurrente no discute los privilegios que la ley otorga a los bienes públicos pero entiende que el Derecho debe amparar a aquel sujeto que ejercita sus derechos y solicita su reconocimiento de titularidad erga omnes habiendo cumplido todas sus obligaciones. Como se ha dicho anteriormente mi familia ha inscrito su derecho dominical en el Registro de la Propiedad desde el siglo XIX y ha trabajado su finca ininterrumpidamente desde esa lejana fecha de forma pacífica e indiscutida. Y es la Administración que tiene el deber de inscribir en el Registro sus vías pecuarias (art. 9.2 Ley 3/2014) y no lo hace. Por lo que el Registro no debe en este caso gravar a quien cumple con sus obligaciones legales y es dueño pacífico durante tantos años frente a una Administración inmóvil, que lo único que ha hecho es emitir un documento gráfico que en modo alguno debe ser válido para desmentir una realidad registral inalterada desde hace tanto tiempo, máxime cuando está en su propia mano efectuar un deslinde.»

V

El registrador de la Propiedad de Nules número 1 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 38, 198, 199, 200, 201, 204 y 326 de la Ley Hipotecaria; 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre Vías Pecuarias; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1986, 31 de julio de 1986 y 20 de abril de 1988, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2015, 15 de marzo, 12 de abril y 23 de agosto de 2016 y 4 de enero, 5 de mayo, 27 y 30 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de adjudicación de herencia existiendo un informe de la Administración que afirma que la parcela catastral con la que se dice corresponder la finca está afectada por una vía pecuaria, razón por la cual el registrador suspende la inscripción de la transmisión hereditaria de la finca, siendo ésta la única cuestión que se plantea en el escrito de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

En particular, el informe de la Administración afirma: «la parcela sí está afectada por la vía pecuaria n.º (...), con un ancho legal de 20 m y necesario de 6m de acuerdo con el expediente de Clasificación de V.P. del T.º M. de Burriana publicado en el BOE de 27/08/1976».

El recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: que no se ha producido deslinde alguno en el que haya intervenido en defensa de sus derechos, que si la base documental gráfica de catastro no puede coordinarse plenamente con la finca es ilógico e incongruente que utilizando la misma tecnología y base documental gráfica catastral se declare afecta la finca a la vía pecuaria; que la Administración que ha incumplido su obligación de inscribir los bienes de dominio público de su titularidad.

2. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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 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, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público (véase, por ejemplo, el artículo 15 de la Ley de Costas o el artículo 30.7 de la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones)

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 (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), 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 el 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, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

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

3. En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El apartado 2 del artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre Vías Pecuarias dispone «los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria. Si la afección es parcial la inscripción se limitará a la parte no afecta. Para ello deberá disponer de la delimitación cartográfica oficial de las vías pecuarias que permita establecer la afección espacial. En caso de duda fundada podrá solicitar certificación acreditativa a la conselleria competente en materia de vías pecuarias. Transcurrido un mes sin haber recibido contestación se entenderá que no hay obstáculo para la inscripción. Los registradores de la propiedad comunicarán a la conselleria competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectadas total o parcialmente por una vía pecuaria».

4. En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la

Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afecta por la vía pecuaria. Tal circunstancia, en principio, debería ser determinante de la desestimación del recurso, considerando la doctrina expuesta de esta Dirección General sobre la protección del dominio público.

Sin embargo, en el presente caso deben considerarse las siguientes circunstancias:

– En el título se describe la finca del siguiente modo: «Dos hanegadas ciento doce brazas o sean veintiún áreas veintisiete centiáreas, de tierra huerta en el término de Burriana (Castellón), partida (...), lindante por el Norte, tierras de V. G.; por el Sur, camino (...); por Este, tierras de M. M.; y por Oeste, las de J. G.». Dicha descripción es coincidente en situación superficie y linderos con la que consta en el Registro. Sin embargo, de la certificación catastral descriptiva y gráfica resulta que la parcela catastral tiene una superficie gráfica de 1.761 metros cuadrados, lindando por el este con un camino público cuya titularidad catastral figura a favor del Ayuntamiento de Burriana. El propio registrador manifiesta de forma expresa la falta de correspondencia de la finca registral con la parcela catastral, en los términos previstos en el artículo 45 de la Ley del Catastro.

– Tal y como señala el registrador en su informe y alega el recurrente, la vía pecuaria no está deslindada, de modo que la delimitación de esta vía pecuaria solo tiene una plasmación cartográfica sin que haya habido ningún acto administrativo de deslinde en el que el propietario afectado tenga la oportuna intervención, lo cual puede producir indefensión.

– Las coladas tienen la anchura determinada en el acto de su clasificación (art. 7 Ley Estatal de Vías Pecuarias de 23 de marzo de 1995 y art. 13 de la Ley Valenciana de Vías Pecuarias de 11 de julio de 2014). En la certificación administrativa y en la cartografía figuran dos conceptos diferentes: «anchura legal» 20 metros, y «anchura necesaria» 6 metros. Como señala el registrador, de tal cartografía resulta que en este caso se trata de una carretera asfaltada y perfectamente delimitada de unos 6 metros de anchura.

– Informa asimismo el registrador que, entre los metadatos obtenidos de la cartografía publicada por la Generalitat Valenciana, figura el proyecto de clasificación de vías pecuarias, dentro del mismo una memoria suscrita el 13 de octubre de 1972 por el Perito Agrícola del Estado (firma ilegible) en el que considera como excesiva la primera y como necesaria la segunda, figurando en la descripción una anchura legal de 20,89 metros reducida a 6 metros. Se establece una propuesta de 6 metros y un sobrante 14,89 metros según escrito firmado por el Ingeniero Agrónomo con el Visto Bueno del Ingeniero jefe de 13 de octubre de 1972. Por otra parte, según Boletín Oficial del Estado número 208 de 27 de agosto de 1976 la Orden de 31 de mayo de 1976 del Ministerio de Agricultura, por el que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en término municipal de Burriana figura literalmente: «Vías pecuarias excesivas: colada del (...): su anchura legal de 20,89 metros se reduce a 6 metros». Dicha Orden, además, es citada expresamente en la certificación administrativa.

Todas estas circunstancias llevan a que el recurso debe ser estimado, como se expone seguidamente.

5. En primer lugar, el certificado de Comunidad Autónoma aportado sólo se refiere a la parcela 315 del polígono 2 de Burriana, sin identificar en ningún momento la finca registral. Dada la falta de correspondencia de la finca registral y la parcela catastral, en los términos previstos en el artículo 45 de la Ley del Catastro, que, además, el propio registrador manifiesta expresamente, tal y como alega el recurrente, no resulta congruente afirmar la invasión de la vía pecuaria por la finca tal y como se describe registralmente. Considérese que la descripción registral es la única con la que puede acceder al registro la transmisión hereditaria pretendida, ya que del título no resulta alteración descriptiva alguna, y no se ha solicitado ni es preceptiva la inscripción de la representación gráfica catastral.

Distinto sería el supuesto en el que se pretendiese inscribir la representación gráfica catastral aportada o si se acomodase la descripción a la que figura en Catastro. En tal

caso esta inscripción no podría practicarse constando por certificación de la Administración titular del dominio público que se invade el mismo (cfr. artículo 9.b y 199 de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, en el caso de este expediente, no queda acreditado que la finca, tal y como se describe en el título y en el Registro, invada la vía pecuaria por faltar la premisa fundamental de identificarse la parcela a la que se refiere el certificado de la Administración con la finca registral.

6. En segundo lugar, tal y como expone el registrador en su informe, aun cuando hipotéticamente se estimase la correspondencia de la finca, según se ha expuesto, en la Orden de 31 de mayo de 1976 del Ministerio de Agricultura, por el que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en término municipal de Burriana que la anchura legal de esta vía pecuaria de 20,89 metros se reduce a 6 metros. El propio certificado de la Administración hace referencia a «anchura legal» (20 metros) y «anchura necesaria» (6 metros), sin precisar si la afectación de la finca se refiere a una u otra ni aportar coordenadas georreferenciadas que permitan conocer la delimitación del dominio público que se pretende.

7. Y finalmente, 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.

Como señala la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 20 de abril de 1988, que invoca el registrador en su informe, 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, y más cuando, (...), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado: el cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la concreta determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto falta en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pueda tener unos efectos iguales o parecidos».

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».

En este punto no podemos olvidar la presunción derivada del principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

En particular, sobre las consecuencias de la ausencia de deslinde de una vía pecuaria frente al principio de legitimación registral como efecto fundamental de los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, debe traerse a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 5 de febrero de 1986 que manifestó lo siguiente: «Frente a las invasiones y usurpaciones de terrenos de dominio público, entre los que se incluyen las vías pecuarias (...), la Administración es titular de facultades recuperatorias que vienen limitadas al ámbito estrictamente posesorio, quedando por ello excluida de las mismas toda cuestión que implique definición de derechos dominicales por venir éstas reservadas en exclusiva a la jurisdicción civil, debiendo calificarse de tal aquélla en que existe una indeterminación de límites entre la vía pecuaria y los terrenos colindantes de dominio privado inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y

amparado en su fuerza legitimadora, tal y como ocurre en el supuesto de autos en el cual la esencia del problema planteado consiste en decidir si el terreno ocupado por el demandante forma parte integrante de la vía pecuaria o pertenece a la propiedad del mismo y de ello excede de la competencia de la Administración y de esta Jurisdicción y sólo puede dilucidarse mediante el ejercicio de las acciones civiles pertinentes ante los jueces ordinarios, siendo por tanto procedente la confirmación de la sentencia apelada que así lo declara y a cuya fundamentación jurídica cabe añadir que entre la presunción de la legalidad que protege los actos administrativos y la legitimación derivada del Registro de la Propiedad debe, en el caso contemplado, concederse preferencia a esta última puesto que la indeterminación en los límites de ambas propiedades colindantes es únicamente imputable a la Administración al haber dejado de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria que le impone las normas legales y reglamentarias citadas».

Esta Dirección ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 19 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.