# III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12934** *Resolución de 26 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por lindar con dominio público hidráulico.*

En el recurso interpuesto por don C. G. V., en nombre y representación de la Junta Administrativa de Alaitza, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por lindar con dominio público hidráulico.

### Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5 certificación administrativa para la inmatriculación, conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de la finca con referencias catastrales número 2701132500000100001CQ y 2701132500000100011YM.

Por la registradora de la Propiedad, y previa aportación de la certificación catastral, se observó que la misma lindaba con río afluente de otro.

Se solicitó por el Registro de la Propiedad informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro, mediante expediente del Sistema de Interconexión de Registros con fecha 3 de diciembre de 2024, la cual no emitió informe.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria N.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Diario/Asiento: 2024/1022.
F. presentación: 05/07/2024.
Entrada: 5394.
Contenido: certificación art. 206 LH.
Autorizante: Junta Administrativa Alaitza.
Protocolo: /2024.
Hechos y fundamentos de Derecho.

Resultando tanto de la cc descriptiva y gráfica aportada del molino, como de la consulta realizada a la oficina virtual del catastro, que las parcelas que lo contienen y cuya inmatriculación se solicita lindan con rio, se solicitó en base al artículo 203 de la ley hipotecaria (“si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no

cve: BOE-A-2025-12934
Verificable en https://www.boe.es

estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación"), informe a la Confederación Hidrográfica del Río Ebro y trascurrido el citado plazo sin haberse emitido tal informe, se procede a la suspensión de la inmatriculación solicitada sin que La técnica del silencio administrativo positivo pueda aplicarse en materia de validez o nulidad civil de los actos o contratos sujetos al derecho privado, (y por tal hay que entender la pretensión de inscripción, vía inmatriculación), cuando en dicho procedimiento la intervención de una Administración Pública (en el caso debatido, una confederación hidrográfica) impuesta por la normativa hipotecaria o por la sectorial correspondiente lo es a título de mero informe, no de resolución de ningún procedimiento administrativo. Por ello, la no emisión del informe en el plazo marcado por la normativa hipotecaria o por la sectorial correspondiente no puede implicar en modo alguno una resolución presunta de la Administración favorable a la pretensión del interesado.

Contra esta nota de calificación se podrá: (…)

En Vitoria-Gasteiz La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Carolina Martínez Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad 5 Vitoria-Gasteiz a día veintiocho de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. G. V., en nombre y representación de la Junta Administrativa de Alaitza, interpuso recurso el día 26 de febrero de 2025 alegando lo siguiente:

«I. Hechos.

1. Solicitud inicial: El 5 de julio de 2024, se presentó la solicitud de inmatriculación por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria de una finca consistente en un molino cuya titularidad corresponde a la Junta Administrativa de Alaitza. Esta finca está incluida en el inventario de bienes de la Junta y la solicitud quedó registrada bajo el asiento de presentación n.º 2024/1022 en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Vitoria-Gasteiz.

2. Primera calificación negativa (29 de julio de 2024): El Registro de la Propiedad emitió una calificación señalando la falta de la cédula parcelaria catastral o, en su defecto, informe catastral acompañando la representación gráfica alternativa aportada como impedimento para la inscripción.

3. Subsanación: En respuesta, la Junta Administrativa de Alaitza solicitó y presentó el informe catastral correspondiente para subsanar dicha deficiencia.

4. Segunda calificación negativa (7 de noviembre de 2024): Posteriormente, el Registro emitió una nueva calificación negativa respecto al molino, indicando que su descripción no concordaba con la certificación catastral.

5. Nueva subsanación: En respuesta, la Junta Administrativa de Alaitza rectificó la descripción de las fincas para corregir la discrepancia y presentó la documentación corregida.

6. Solicitud de informe y falta de respuesta: Posteriormente, el Registro de la Propiedad solicitó informe a la Confederación Hidrográfica del Ebro respecto a la posible afección del molino al dominio público hidráulico, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En esta solicitud, se incluyó información relativa a la representación gráfica y las referencias catastrales 27011325000010001CQ y 27011326000010001IY. El informe debía ser remitido dentro del plazo de un mes. No obstante, la Confederación

cve: BOE-A-2025-12934
Verificable en https://www.boe.es

Hidrográfica del Ebro no emitió respuesta en el plazo establecido, lo que generó la denegación de la inmatriculación.

7. Denegación de la inmatriculación (28 de enero de 2025): La Registradora de la Propiedad n.º 5 de Vítoria-Gasteiz emitió calificación denegatoria respecto a la inmatriculación del Molino de Alaitza, basándose en que el terreno donde se ubica el molino linda con un río y la Confederación Hidrográfica del Ebro no ha emitido el informe solicitado en el plazo de un mes, conforme al artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

8. La Registradora considera que el silencio administrativo no puede interpretarse como aprobación tácita, motivo por el cual deniega la inmatriculación.

9. No se ha acreditado de manera fehaciente que la finca invade dominio público hidráulico ni existe una oposición expresa del organismo de cuenca.

10. Documentación de respaldo: Se adjuntan las certificaciones de inscripción del molino emitidas por la Junta Administrativa de Alaitza, así como el informe catastral que acredita su incorporación al catastro y la no existencia de carga o afección administrativa relevante. Se adjunta documentación adicional de ayuda para la comprensión de los Hechos

II. Fundamentos de Derecho.

1. Precedentes administrativos que avalan la procedencia de la inmatriculación.

– Resolución de la DGRN de 6 de noviembre de 2024 (BOE-A-2024-13393): Determina que la calificación registral negativa no es admisible si la oposición de la Administración no es concluyente.

En este caso, la Confederación Hidrográfica del Ebro no ha emitido informe alguno, por lo que no existe una oposición expresa ni se ha identificado fehacientemente la invasión del dominio público.

– Resolución de la DGRN de 21 de junio de 2023: Dictamina que “la invasión del dominio público debe resultar totalmente manifiesta e indubitada, y caso de existir, debe aportarse la documentación de donde resulta, no solo para que el Registrador emita un juicio completo sobre la oposición y así las estime o no procedentes”. (mencionado en la resolución anterior)

– Resolución de la DGRN de 22 de noviembre de 2022 (BOE-A-2022-20986: Revoca una calificación registral basada en meras dudas sobre la posible invasión de dominio público.

– Resolución de la DGRN de 14 de noviembre de 2018 (BOE-A-2018-16654): Establece que la mera falta de respuesta de una Administración no puede ser motivo suficiente para impedir la inmatriculación.

2. Aplicación indebida del criterio de silencio administrativo.

– El artículo 203 de la Ley Hipotecaria impone la obligación de requerir informe a la Administración competente, pero no establece que su falta de emisión implique una denegación automática.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 199, 203 y 206 de la Ley Hipotecaria; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 23 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio

cve: BOE-A-2025-12934
Verificable en https://www.boe.es

de 2020, 14 de enero, 20 de mayo y 5 de octubre de 2021, 26 de abril de 2022 y 22 de marzo y 29 de mayo de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a inmatricular un molino, mediante certificación administrativa expedida por la Junta Administrativa de Alaitza, por lindar con dominio público hidráulico.

La registradora de la Propiedad señala resumidamente que las fincas cuya inmatriculación se pretende lindan con río y que se solicitó en base al artículo 203 de la Ley Hipotecaria informe a la Confederación Hidrográfica del Río Ebro, trascurriendo el plazo de un mes sin haberse emitido el informe.

El recurrente, resumidamente, señala que no se ha acreditado de manera fehaciente que la finca invade dominio público hidráulico, ni existe una oposición expresa del organismo de cuenca, debiendo aplicarse la doctrina legal del silencio administrativo.

2. Según doctrina reiterada de esta Dirección General el registrador puede y debe rechazar la inscripción si de la documentación aportada no cabe duda de la invasión del dominio público.

Así lo manifestaron las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 abril de 2018, y de este Centro Directivo de 14 de enero de 2021, 26 de abril de 2022 y 29 de mayo de 2024 invocando la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

3. Si la invasión es concluyente (véanse Resoluciones de 1 de junio de 2020 y 20 de mayo y 5 de octubre de 2021) y se pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, el registrador debe denegar.

Si no es evidente la invasión o la oposición de la Administración Pública no es concluyente, lo procedente es tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria e incluso dentro del cual podría el registrador conceder plazo a quien la haya formulado para que la aclare o complete.

4. La Resolución de 23 de enero de 2019, para un caso de inmatriculación, declaró que la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca que se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

Y ello porque la protección del demanio se extiende incluso al dominio público no deslindado formalmente, pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, añadiendo que si bien el deslinde es necesario para poder inmatricular una finca demanial a favor de la Administración, no lo es para impedir la inmatriculación de una finca como de propiedad privada si, del conjunto de circunstancias concurrentes, cabe colegir una duda fundada de posible invasión del dominio público. Doctrina que reiteraron las Resoluciones de 7 y 10 de julio de 2019, cuando confirmaron la calificación negativa del registrador que 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. Ciertamente, esta doctrina ha sido matizada por la Resolución de 22 de marzo de 2024, cuando se ha iniciado un procedimiento de deslinde, donde la mejor protección del dominio público requiere permitir la inmatriculación, pues ello permitirá a la Administración apoyarse en la publicidad registral durante la tramitación del expediente y así respetar adecuadamente los derechos de los particulares.

cve: BOE-A-2025-12934
Verificable en https://www.boe.es

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 el 205, ya citado en esta resolución. 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 catalogada como demanial.

En el presente expediente resulta que la finca no es que linde con río, sino que la finca que se pretende inmatricular invade por completo el río afluente del río Zadorra por lo que procede confirmar la calificación registral.

5. Respecto a la falta de emisión del informe en el plazo previsto, cabe recordar que la técnica del silencio administrativo positivo no es aplicable en materia de validez o nulidad civil de los actos o contratos sujetos al derecho privado, y por tal hay que entender la pretensión de inscripción, vía inmatriculación, de un derecho de dominio, cuando en dicho procedimiento la intervención de una Administración Pública (en el caso debatido, un Servicio Hidrográfico) impuesta por la normativa hipotecaria o por la sectorial correspondiente lo es a título de mero informe, no de resolución de ningún procedimiento administrativo.

Por ello, la no emisión del informe en el plazo marcado por la normativa hipotecaria o por la sectorial correspondiente no puede implicar en modo alguno una resolución presunta de la Administración favorable a la pretensión del interesado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

cve: BOE-A-2025-12934
Verificable en https://www.boe.es