

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5819 *Resolución de 3 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Roa, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. S. O., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Roa, don Carlos Ignacio Herrero Ruiz, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2021 por el notario de Aranda de Duero, don Diego Pablo Cabañero Navarro, con el número 2.289 de protocolo, los cónyuges don A. M. M. S. y doña M. G. E. R. vendieron a la mercantil «Amsoma-Asesoría Fiscal Agraria, SL» el pleno dominio de dos fincas situadas en el municipio de Fuentecén, no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad de Roa, a cuya demarcación hipotecaria pertenece dicho municipio, que se correspondían, la primera con la parcela 5.027 del polígono 507 de Catastro, y la segunda, con la parcela 5.179 del mismo polígono 507 de Catastro. Se protocolizaba en la escritura certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las mencionadas parcelas catastrales con la que se decía que se correspondían la fincas.

Como título de adquisición de los cónyuges don A. M. M. S. y doña M. G. E. R., se aportaba traslado exacto a papel realizado por la notaria de Aranda de Duero, doña María Elena García Guarás –como destinataria para la ratificación y entrega a la parte compradora– de la copia autorizada electrónica expedida por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, de la escritura de compraventa por él autorizada el día 28 de mayo del 2020 con el número 2.980 de su protocolo. Se acompañaba copia autorizada de ratificación de la parte compradora autorizada por la citada notaria de Aranda de Duero el día 29 de mayo del 2020, con el número 457 de protocolo.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. S. O., A. M., el día 08/07/2025, bajo el asiento número 608, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 987, que corresponde al documento otorgado ante el notario de Aranda de Duero Diego Pablo Cabañero Navarro, con el número 2289/2021 de su protocolo, de fecha 29/12/2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguiente

Hechos y fundamentos de Derecho:

El título presentado a inscripción consiste en escritura de compraventa otorgada ante el notario de Aranda de Duero Diego Pablo Cabañero Navarro el 29 de Diciembre de 2021, n.º 2289 de Protocolo.

En ella se describen en los n.º 1 y 2 dos parcelas cuyo antetítulo de la misma consiste en escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid Javier de Lucas y Cadenas el 28 de Mayo de 2020, n.º 2980 de Protocolo.

Respecto de las parcelas n.º 3, 4 y 5 de la escritura, carecen de antetítulo público anterior a un año a la fecha de la adquisición ya que para las tres el antetítulo es una compra en documento privado liquidado del impuesto.

– Respecto de las dos parcelas n.º 1 y 2 del Expositivo se pretende, por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la inmatriculación de dos parcelas catastrales del término municipal de Fuentecén (Burgos): la parcela 5027 del polígono 507 en el paraje (...) y la parcela 5179 del polígono 507 en el paraje (...)

A los efectos señalados, ha sido presentada la siguiente documentación:

– Como título inmatriculador, traslado exacto a papel realizado por la Notaria de Aranda de Duero doña Elena García Guarás –como destinataria para la ratificación y entrega a la parte compradora– de la copia autorizada electrónica expedida por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas de la escritura de compraventa por él autorizada el día 28 de mayo del 2020 con el n.º 2980 de su protocolo. Se acompaña copia autorizada de ratificación de la parte compradora autorizada por la citada doña Elena el día 29 de mayo del 2020 con el n.º 457 de su protocolo.

– Para acreditar la previa adquisición de la transmitente doña P. C. R. se aportaron en su día los siguientes documentos:

– Testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de su difunto esposo don G. C. G., fallecido el día 3 de marzo de 2020, autorizada por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 2979 de protocolo el 28 de mayo del 2020 expedido por el mismo Notario el día 1 de febrero del 2021. Comprende ambas parcelas.

– Testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada por la Asociación General de Ganaderos del Reino a favor de los cónyuges don G. C. G. y doña M. P. C. R., autorizada por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 3400 de protocolo el 12 de julio de 2019 expedido por el mismo Notario el día 1 de febrero del 2021. Sólo para la parcela 5027.

– Testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada por la Asociación General de Ganaderos del Reino a favor de los cónyuges don G. C. G. y doña M. P. C. R., autorizada por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 4260 de protocolo el 26 de noviembre de 2015 expedido por el mismo Notario el día 1 de febrero del 2021. Sólo para la parcela 5179.

En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ante una posible coincidencia de las parcelas cuya inmatriculación se pretende con el dominio público, se notificó a la Junta de Castilla y León, por medio del Servicio Territorial de Burgos, en base a los siguientes fundamentos “Examinada la certificación catastral descriptiva y gráfica y teniendo en cuenta la aplicación informática que permite el tratamiento de la representación gráfica, se tienen dudas fundadas que las mismas puedan coincidir con dominio público, concretamente con vía pecuaria. En la propia cartografía catastral aparece superpuesta la palabra cañada sobre la parcela 5027. Lo anterior, unido a la naturaleza propiamente continua de las vías pecuarias y la proximidad de las llamadas (...) funda la presente notificación previa a los efectos de poder aclarar la duda que la indicación de la cartografía catastral arroja sobre el carácter de las fincas”.

Antecediendo lo anterior, concurren los siguientes defectos que, a juicio del que suscribe, impiden las inmatriculaciones solicitadas:

1. En el expediente consta que don fecha 13 de abril de 2021 por el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Burgos de la Junta de Castilla y León relativo a los antecedentes de vías pecuarias en las parcelas catastrales 5027 y 5179 del polígono 507; el mismo ha sido ampliado por otro de igual autoría de fecha 6 de mayo de 2021. De la indicada documentación, tras un análisis histórico de la cuestión, resulta que las indicadas parcelas se encontrarían integradas en la denominada Cañada (...), como tal vía pecuaria pertenecería al dominio público. Habida consideración de la normativa reguladora de las vías pecuarias (ley 3/1995) se mantienen dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público que impiden la inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin que se practique el correspondiente deslinde por parte de la administración afectada.

2. No resulta acreditada la adquisición por parte de doña P. al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de venta de 28 de mayo del 2020 que nos ocupa pues el fallecimiento de su marido se produjo el día 3 de marzo del 2020. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 404, 657 y 989 del Código Civil.

En el apartado de título de adquisición de la escritura se señala que las fincas habían sido adquiridas previamente por doña P. y su cónyuge en virtud de sendas escrituras de dación en pago anteriormente citadas. Tampoco su consideración permitiría obviar el indicado defecto por cuanto:

– En relación a la parcela 5027 la dación en pago es de fecha 12 de julio del 2019 por lo que tampoco resultaría acreditado el transcurso del año exigido en el artículo 205 LH, además de lo que señalará a continuación en relación al testimonio presentado.

– En relación a la parcela 5179 el testimonio acompañado de la escritura de dación en pago de fecha 26 de noviembre del 2015 acreditaría la adquisición por parte del matrimonio un año antes de la venta, pero no así la de doña P., persona de la que aquí adquiere el comprador (art. 205 LH). Cuestión distinta sería haber pretendido la inmatriculación de la parcela a nombre de doña P. mediante la presentación de la herencia acompañando como título previo la dación en pago, lo que no ocurre, además por no haber sido solicitado conforme al principio de rogación, por adolecer el defecto que se señalará a continuación.

3. El testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia no puede servir como título principal de la inscripción, si bien se admite por la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (hoy Seguridad Jurídica y Fe Pública) que los testimonios notariales sirvan para aportar al Registro para su toma en consideración como documentos complementarios; no son el vehículo formal adecuado para servir de título para la inscripción, lo que estaría reservado a la copia autorizada. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 de su Reglamento, 221 y 251 del Reglamento Notarial y resoluciones del Centro Directivo citado como la de 11 de abril del 2013.

4. En la escritura objeto de la presente se hace constar que la parcela 5027 linda al norte con la parcela 5025 lo que no es acorde con la información gráfica asociada a la misma en catastro e incorporada a la escritura por medio de certificación catastral descriptiva y gráfica. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, respecto de las fincas n.º 3, 4 y 5 del Expositivo, se deriva que el antetítulo está constituido por documentos privados liquidados del impuesto, no cumpliéndose por tanto el requisito exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista

identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”.

Esta calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Ignacio Herrero Ruiz registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Roa de Duero a día veinticuatro de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. S. O., en nombre y representación y como administrador de la mercantil «Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L.», interpuso recurso el día 5 de septiembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«D. A. M. M. S. O. (...) como Administrador de la mercantil Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L. (...) por medio de la presente, quiere impugnar la calificación desfavorable emitida por el Sr. Registrador de Roa (Burgos), sobre la inmatriculación de la Parcela 5027 del Polígono 507 en el Término Municipal de Fuentecén (Burgos), que fue presentada la documentación el 8/7/2025, en asiento 609 (corregido) y en otra documentación aparece el asiento 608, lo cual invalida totalmente el documento por un error de forma, ya que normalmente a los ciudadanos no se nos admiten contratos o documentos corregidos y ello solamente por reciprocidad (...)

Que desde mi punto de vista el Sr. Registrador, se ha liado un poco, con la parcela 5179 Polígono 507, así como la parcela cuyos antetítulo son en compra-venta privada, lo cual en ningún momento he solicitado su inmatriculación. El Registrador se ha limitado a realizar un corta-pega de la notificación de Calificación desfavorable emitida por el Sr. Registrador de Roa D. Emilio Sánchez González el 10 de Mayo de 2021, cuando las circunstancias, eran totalmente diferentes y no tenían nada que ver. De facto ha puesto a A. M. M. S. O., cuando el que quería inmatricular ahora era la mercantil Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L.

Que fundamento la impugnación de la calificación desfavorable en los siguientes portulados [sic]:

1.º No se ha tenido en cuenta el Real Decreto de 23 Septiembre de 1836, que revalida el Decreto de 25 de Septiembre de 1820. Tampoco la Real Orden de 13 de Abril de 1844, en la que se dio competencias a la Presidencia de la Asociación General de Ganaderos, así como la inspección de caminos y servidumbres pastoriles.

2.º El «Boletín Oficial del Estado» n.º 292 de 6 de Diciembre de 1974, promulga una Orden de 18/11/1974, a través del Ministerio de Agricultura, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuentecén (Burgos). Así dice que las Vías pecuarias necesarias son: Cañada (...); Cordel (...); Cordel (...) Vías pecuarias excesivas son: Cañada (...); Cordel (...) y Cañada (...) No hablando en ningún momento de la Cañada (...) Entonces ¿por qué desde la Consejería de Agricultura de la Junta de Castilla y León se inventa cosas??? (...)

3.º No se conoce o se está obviando la Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, donde dice claramente lo siguiente:

Las Cañadas Reales son vías propiedad del Estado; lo que se pretende inscribir es propiedad privada, luego no puede ser una Cañada.

Las Vías Pecuarias son bienes de dominio público, cuyos titulares son las Comunidades Autónomas, a las que les corresponde la gestión y administración. En este caso es propiedad privada, luego no puede ser una Vía Pecuaria.

4.º Si la parcela que se pretende inscribir fuera una Cañada (anchura de 75,22m.), no se podría haber inscrito la Parcela 805 del Polígono 507, propiedad de J. J. A. A., finca registral 7307 (...)

5.º En la Parcela que se pretende inmatricular, existen dos construcciones, y las vías pecuarias y Cañadas reales, no admiten ninguna construcción, lo que avala con mayor fuerza, la no pertenencia a una Cañada.

6.º No se ha presentado informe gráfico elaborado por el operador Geobase y firmado por el Registrador. Claro, ante la duda tan dudosa, se puede meter la pata.

7.º Que se han realizado transmisiones, sin que la Administración haya dicho nada en el plazo y términos establecido. Pues si realmente fuera una Cañada, como dudosamente admite el Sr. Registrador, el propietario debería ser el Estado y no un particular y me la hubieran reclamado.

8.º Que en su caso, el Registrador, debe facilitar al Notario la información de cómo se halla presuntamente la Vía Pecuaria, para que los otorgantes pudieran adoptar las prevenciones oportunas.

9.º El operador Geobase debe ofrecer al interesado la superficie de la finca que quedaría afectada o incluida dentro presuntamente del Dominio Público de la Vía Pecuaria o Cañada y el lindero o linderos, si fuera el caso, que no lo es.

10.º Podría aceptarse la inscripción gráfica en procedimiento del Artículo 199 en virtud de representación alternativa, en la que el propietario determine la superficie y el límite de la parcela.

11.º Que A. M. M. S. O., compra en Gananciales dos parcelas en escritura pública el 29/05/2020, ante la Notaria Dña. Elena García Guarás de Aranda de Duero con protocolo 457.

Que A. M. M. S. O. y su esposa venden ambas parcelas a Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L. El 29/12/2021 ante el Notario de Aranda de Duero D. Diego-Pablo Cabañero Navarro con protocolo 2289. En esa misma fecha se hace la Agrupación por colindantes de las parcelas 5027 y 5179; luego ha transcurrido más de un año desde el título anterior en documento público.

12.º "...se mantienen dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público que impiden la inmatriculación... Esta es una frase lapidaria que significa más o menos que ni el Servicio Territorial de Agricultura, ni el Sr. Registrador tienen ninguna certeza de que existan Vías Pecuarias y si a ello añadimos que el Catastro en general es un desastre (desplazamiento de planos, ortofotos erróneas, etc., etc.), no pueden asegurar con rotundidad que sea una Vía Pecuaria y menos una Cañada. No se puede apoyar en una duda una inmatriculación, pues se está perjudicando gravemente al contribuyente. ¿Cuál sería la Administración afectada?

13.º El Artículo 65 de la Ley Hipotecaria dice que cuando se suspende o hay una calificación desfavorable de una inscripción, hay que determinar si los defectos son subsanables o insubsanables; ello habla de que el Sr. Registrador no tiene predisposición a solucionar las cosas, sino a poner trabas y a complicarlas.

14.º La jurisprudencia viene manteniendo que los terrenos de propiedad privada, no pasan al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de cesión de dichos terrenos, por cualquier acto de carácter mercantil o por la aceptación o entrega; por ello no queda acreditado que se haya realizado una invasión del dominio público.

15.º El Sr. Registrador deberá en caso de duda solicitar la Certificación de la Administración y si en el plazo de un mes no hay contestación, se practica la inscripción. ¿Cuándo se ha solicitado esta Certificación? En caso de haberlo solicitado, deberá justificarlo debidamente. En todo caso la situación o relación dudosa debe justificarse con informe gráfico elaborado por el operador Geobase y firmado por el Registrador, que se adjuntará a la nota de calificación, cosa que no se ha hecho.

Conclusiones:

A) Ha quedado demostrado suficientemente que la parcela 5027 del Polígono 507 propiedad de Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L. que se trata de inmatricular, no está

dentro ni de una Cañada Real, ni de una Vía Pecuaria, por lo que ante ello no es obstáculo para poderlo inmatricular; pues no podemos apoyarnos en dudas y más dudas, aparte de que dicha parcela no pertenece a ninguna Comunidad Autónoma, ni al Estado de la nación.

B) Que si parcelas limítrofes están Registradas, no veo por qué la que se trata de inscribir, no pueda estarlo, simplemente por agravio comparativo.

C) Que se ha demostrado palmariamente que ha mediado más de un año desde que la adquirió A. M. M. S. O., hasta que fue transmitida a Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L., por lo que ésta última se pudo inmatricular perfectamente.

D) Que en la Notificación de Calificación desfavorable que ha mandado el Sr. Registrador Ignacio Herrero Ruiz, hay errores de forma y de contenido, ya que no sabemos si se trata del asiento de presentación 608 o 609; por otra parte se está refiriendo a inscribir la parcela a nombre de A. M. M. S. O., cuando lo que realmente se solicitó es inscribir la parcela a la mercantil Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L.; creo todo ello basado en un informe que emitió el anterior registrador en otras circunstancias y sujetos intervinientes totalmente diferentes a los actuales.

Que la trashumancia existente en España es totalmente residual y prácticamente se limita a pasar un rebaño de ovejas un día al año por la Castellana de Madrid, para que niños y adultos vean de cerca a las ovejas y corderos. Los tiempos cambian, las costumbres también y hay que adaptarse a los nuevos tiempos y no ser arcaicos y retrógrados.

En base a lo anterior, se solicita la revocación de la calificación desfavorable, emitiendo otra favorable para que se pueda inmatricular la Parcela 5027 del Polígono 507 en Fuentecén (Burgos), propiedad de la mercantil Amsoma, Asesoría Fiscal Agraria, S.L.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 15 de septiembre de 2025 manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso al notario autorizante del título calificado para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas, al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 6, 18, 19 bis, 65, 205, 254, 255 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado; 162, 163, 221, 404, 657, 689, 1068, 1216, 1218, 1227, 1259, 1459, 1712, 1713, 1714, 1718 y 1727 del Código Civil; 2, 7 y 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 33 y 39 del Reglamento Hipotecario; 221 y 251 del Reglamento Notarial; la Orden del Ministerio de Agricultura de 18 de noviembre de 1974 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuentecén, provincia de Burgos; las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 13 de febrero, 4 de junio, 13 de septiembre, 10 de octubre y 18 de diciembre de 2012, 2 y 3 de enero, 5 de marzo y 28 de junio de 2013, 30 de enero de 2014, 12 de marzo y 26 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 25 de junio, 3 de agosto y 14 de noviembre de 2016, 27 de noviembre de 2017, 19 de julio y 4 de octubre de 2018 y 12 y 24 de julio y 9 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo, 12 y 16 de junio, 31 de agosto, 16 de octubre y 11 y 17 de diciembre de 2020 y 13 de enero, 5 de febrero, 6 de mayo, 3 de junio y 5 de octubre de 2021.

1. Es objeto del presente expediente la inmatriculación de dos fincas en el Registro de la Propiedad por medio del procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley

Hipotecaria, que el registrador ha suspendido por haber observado cuatro defectos, de los cuales solo puede entenderse que han sido objeto de recurso los señalados con los números 1 y 2, pues nada expresa el recurrente acerca de los otros dos defectos, ni su conformidad ni los fundamentos en que base su desacuerdo con los mismos, ni mención siquiera a ellos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

De los dos defectos alegados por el registrador y que se entiende que son objeto de recurso, revoca el registrador el primero de ellos, relativo a no haberse cumplido el plazo de un año exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que la presente resolución se centrará en el segundo de los defectos, relativo a la invasión del dominio público.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de recurso, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

3. Centrándonos en el fondo del asunto, el defecto señalado por el registrador consiste en que tiene dudas acerca de la posible invasión de una vía pecuaria, que constituye dominio público, por las fincas cuya inmatriculación se pretende.

El registrador fundamenta dichas dudas en informe emitido por el jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación de Burgos de fecha 13 de abril de 2021, complementado por otro informe aclaratorio de fecha 6 de mayo de 2021.

Estos informes constaban en el expediente por haber sido solicitados en el año 2021 por el entonces titular del Registro de la Propiedad de Roa, tras la presentación de la escritura de compraventa autorizada el día 28 de mayo del 2020 por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, con el número 2.980 de su protocolo, que ahora constituye título previo del presente expediente. Antes de emitir su nota de calificación, y ante dichas dudas, el registrador notificó esta circunstancia al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, notificación que fue recibida el día 30 de marzo de 2021, para que por dicha entidad se remitiese el informe correspondiente dentro del plazo legalmente previsto, de acuerdo con lo que establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, fundada en que en la propia cartografía catastral aparece superpuesta la palabra cañada sobre la parcela 5.027, unido a la naturaleza propiamente continua de las vías pecuarias y a la proximidad de las llamadas Cañada (...) y Cañada (...)

A la vista de dichos informes, y entendiendo que el contenido de los mismos sigue estando vigente al no haber cambiado ningún aspecto desde entonces en cuanto a la cuestión de fondo de la posible invasión del dominio público ya que la situación catastral sigue siendo la misma, el registrador suspendió la inmatriculación al tener dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, de acuerdo con lo que dispone el mismo artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Tras un análisis histórico de la cuestión, resulta que las indicadas parcelas catastrales 5.027 y 5.179 del polígono 507 de Fuentecén se encontrarían integradas en la denominada Cañada (...), que como tal vía pecuaria pertenecería al dominio público, lo cual a su juicio impide la inmatriculación conforme a lo dispuesto en dicho artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin que se practique el correspondiente deslinde por parte de la administración afectada.

Según el citado informe de 13 de abril de 2021, se ha analizado la Orden Ministerial de Agricultura, de 18 de noviembre de 1974, que aprueba la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Fuentecén («Boletín Oficial del Estado» 6 de diciembre de 1974, «Boletín Oficial de la Provincia» de 13 de enero de 1975), en la que «se especifica que si en el referido término municipal hubiese además de las incluidas en la clasificación, otras vías pecuarias, no perderán éstas su carácter de tales y podrán ser clasificadas posteriormente».

Tras analizar la documentación disponible, afirma que «hay antecedentes de la existencia de una Cañada denominada (...) que figura en el primer catastro realizado en el año 1943, polígono 6 parcela 27, actualmente polígono 507 parcela 5027, y que continúa hasta los corrales del mismo nombre situados en el polígono 7 parcela 2 y 1, en la actualidad polígono 507 parcelas 5001 y 5002, uniéndose con la vía pecuaria de nombre (...) que proviene de (...), vía pecuaria Clasificada que se une a la Cañada Real de (...) Clasificada en Fuentecén. Hacia el lado Este de la parcela 27 (actualmente 5027), la parcela 179, en la actualidad 5179, del polígono 507, entre otras, constituiría parte de esta Cañada (...)».

Añade que «el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, define la naturaleza jurídica de las vías pecuarias clasificadas, las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables y en consecuencia, como bienes que no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni sobre los que pueda alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. Dicha protección de las vías pecuarias ha sido ininterrumpida desde que se promulgó el Real Decreto de 13 de agosto de 1892. No obstante lo anterior, se ha de tener en cuenta que el derecho de propiedad privada podría verse amparado siempre y cuando estuviera legítimamente consolidado».

Tras recibir una información aportada por la Gerencia Territorial de Catastro relativa a la relación de los propietarios de rústica de catastro de los polígonos 6 y 7 del año 1948 de Fuentecén, el Servicio Territorial de Medio Ambiente emite el mencionado informe complementario de 6 de mayo de 2021, según el cual la relación de propietarios, cultivos o aprovechamientos, clases de terrenos que el Servicio Catastral de la Riqueza Rústica realizó en el año 1948 en el término municipal de Fuentecén, establece como propietario para la parcela 27 del polígono 6 a la Asociación General de Ganaderos y para la parcela 179 del polígono 6 a un particular, don I. A. M. –en contraposición a las parcelas 1 y 2 del polígono 7, en las que aparece como propietario el Estado–, pero a pesar de ello, según el citado informe, «se puede concluir que la asignación de la Cañada (...) correspondiente a la parcela 27 polígono 6, a la Asociación General de Ganaderos se trata de un error y, debió figurar el Estado y, a día de hoy el Ayuntamiento de Fuentecén».

4. 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 22/1988, de 28 de julio, de Costas, o el artículo 30.7 de la Ley 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.

5. Aunque, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de una Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público.

No puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dichas resoluciones administrativas o resolver el conflicto que se ha puesto de manifiesto, ni debatir sobre si efectivamente existe o no afección de la finca al dominio público, contradiciendo un pronunciamiento expreso de la Administración (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

6. Es decir, el hecho de que no se haya producido el deslinde, no quiere decir que no deba de protegerse el dominio público no deslindado.

En este sentido, ya declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2019, la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada 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.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, 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, de 3 de noviembre, 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.

La Resolución de esta Dirección General de 12 de junio de 2025 precisó que dicho principio debe entenderse aplicable al dominio público indubitado, es decir, aquel respecto del cual no existe duda en cuanto a su trazado. Así resulta de las leyes estatal y autonómica de vías pecuarias citadas y también de lo dispuesto en el artículo 50.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando dispone: «Las Administraciones públicas podrán deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación». Es decir, que la usurpación de un bien de dominio público se rectifica mediante el deslinde administrativo y no antes. Y ese deslinde ha de traer causa de la clasificación previamente efectuada, de la cual el deslinde no es sino ejecución.

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-administrativo, 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».

En la misma línea, la Resolución de esta Dirección General de 19 de septiembre de 2019 declaró que «entre la presunción de legalidad que protege a 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 dejar de practicar las operaciones de deslinde y amojonamiento posteriores a la clasificación de la vía pecuaria».

Y es que, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación, siendo competencia de la jurisdicción civil declarar el dominio controvertido, sin que ello pueda hacerse mediante un expediente administrativo, como es el deslinde, estando los titulares registrales de las fincas afectadas protegidos por los principios de legitimación y fe pública registral, mientras un juez no declare lo contrario, mediante resolución judicial en juicio contradictorio entre la Administración y el titular registral. Por tanto, si se permite la inscripción del defecto de cabida y la georreferenciación de la finca, no se perjudica al dominio público y se clarifica la delimitación del objeto y la titularidad de la finca enclavada, para que la Administración puede efectuar las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral y de recuperación de su posesión, en su caso.

Sin embargo, en el presente caso, a diferencia del planteado en la citada Resolución de 12 de junio de 2025, el recurrente no cuestiona el trazado por el que discurre la vía pecuaria, ni la Administración ha tenido ocasión de pronunciarse sobre este particular, como sí hizo en el supuesto de hecho de la Resolución de 9 de septiembre de 2025, ni resulta del historial registral de la finca circunstancia alguna que excluya de modo terminante que la misma no se encuentre efectivamente afectada por el acto administrativo de clasificación.

7. Esta Dirección General ha señalado (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2018, 23 de diciembre de 2020, 14 de junio de 2021 y 18 de enero de 2024, entre otras) que, en caso de dudas de invasión del dominio público, resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión. Y tal comunicación debe incardinarse dentro del ámbito de aplicación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, siendo procedente que en aquellos casos en que el registrador aprecie, a través de la información territorial asociada accesible a través de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales, una posible invasión demanial, que dé inicio a la tramitación del mismo practicando las notificaciones en él prevenidas y concediendo un plazo para formular alegaciones por término de veinte días.

8. Una vez tramitado, procede clarificar las distintas situaciones en que puede encontrarse la finca registral que linda con dominio público en la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para cohonestar la aplicación de los principios de protección del dominio público del artículo 132 de la Constitución con los de seguridad jurídica y prohibición de la indefensión de los artículos 9.3 y 24.2 de la Constitución, de conformidad con lo señalado por la Resolución de 12 de junio de 2025:

a) respecto a fincas colindantes con dominio público deslindado y georreferenciado: el registrador protegerá con su calificación registral cualquier usurpación del dominio público, mediante la aplicación informática homologada del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En este caso, el registrador denegará la tramitación del expediente del artículo 199, expresando en su nota de calificación negativa que la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público. Así lo consideró esta Dirección General en las Resoluciones de 5 de abril de 2022, 26 de julio de 2023 y 10 y 30 de enero y 27 de febrero de 2024. Si no se ha inscrito el acto de deslinde, el registrador notificará a la Administración el carácter obligatorio de su

inscripción, conforme al artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

b) respecto a las fincas colindantes con dominio público, cuyo deslinde no consta en el Registro de la Propiedad, el registrador tramitará el expediente, pudiendo darse dos situaciones:

i) que el expediente de deslinde esté iniciado, pero no concluido, sin que se haya solicitado la práctica de la nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde. En este caso, para que la alegación de la Administración pueda ser estimada por el registrador, para aplicar el principio de protección del dominio público deberá acompañarse al escrito de alegaciones la resolución administrativa de inicio del deslinde, con plano georreferenciado de la porción de superficie de dominio público invadida y solicitud de la práctica de la nota marginal para hacer constar el inicio del expediente de deslinde, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio.

ii) que el expediente de deslinde no esté iniciado: en este caso, para que la oposición de la Administración pueda ser estimada por el registrador, deberá acreditarse que se ha dictado resolución administrativa de inicio del expediente de deslinde abreviado respecto a la finca en cuestión, tras la recepción de la notificación del Registro, acompañada del plano georreferenciado de la franja de dominio público invadido y acreditación de su remisión al titular registral de la finca afectada, solicitando la práctica de la nota marginal de constancia del inicio del expediente de deslinde abreviado, a que se refiere el artículo 14 de la Ley 3/2014, de 3 de julio. Si dicha resolución no pudiera ser dictada dentro de los 20 días de plazo para alegar, que expresa el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la Administración podrá solicitar una prórroga del plazo, por igual duración, para que pueda presentarse la solicitud. Como declaró la Resolución de esta Dirección General en la Resolución de 21 de junio de 2023, el plazo para presentar oposición no es preclusivo, de manera que, aun presentada la oposición fuera del plazo de veinte días del artículo 199.1, el registrador ha de analizarla, por si fuera fundamental para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca. Por lo que, si puede admitirse una alegación formulada fuera de ese plazo, es admisible también solicitar su prórroga, por igual duración, para poder concluir la alegación y que pueda ser estimada por el registrador, en su caso. Y ello es así porque como declaró la ya citada Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018 «la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde», y mientras no haya deslinde, la afirmación de invasión de dominio público carece de base para convertir en contencioso el expediente.

iii) si la Administración no pudiera aportar la resolución dentro del plazo de alegaciones, o el de su prórroga, podrá hacer constar por nota al margen de la última inscripción de dominio la clasificación ambiental, urbanística o administrativa del suelo en el que se ubica la finca registral, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, siempre que identifique la porción de dominio público afectada y acredite que la resolución de clasificación se ha notificado al titular registral de la finca. Con dicha nota marginal se puede advertir la posible afección al dominio público y al posible expediente de deslinde de todo o parte del suelo de la finca registral, hasta que se inicie el mismo, pero sin paralizar el tráfico jurídico de la finca y sin perjuicio de las acciones judiciales que competan al titular registral en la defensa de su derecho.

9. En definitiva, en estos casos, aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica y la vía pecuaria está clasificada, lo procedente es la denegación de la inmatriculación por los motivos que han quedado expuestos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 3 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.