

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17153 *Resolución de 12 de mayo de 2026, 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 Montefrío, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas por oposición de una Administración Pública que alega invasión de dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Montefrío, doña Ana María García Velastegui, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas por oposición de una Administración Pública que alega invasión de dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el 2 de julio de 2025 ante la notaria de Íllora, doña Patricia Moreno Osuna, con el número 720 de protocolo, acompañada, como título previo, de una escritura de atribución de ganancialidad otorgada por la citada notaria el día 5 de abril de 2022, con el número 306 de protocolo, los cónyuges don D. S. J. y doña A. T. C. solicitaban la inmatriculación de dos siguientes fincas:

– Rústica: suerte de tierra de pastos sita en paraje, término de Íllora, con una cabida según reciente medición pericial de 8 áreas y 71 centiáreas, aunque según Catastro 7 áreas y 92 centiáreas, que linda por todos sus vientos con la parcela 509 del polígono 30, propiedad del Ayuntamiento de Íllora, lindando hoy al norte con la parcela 9053 del polígono 30, propiedad de la Junta de Andalucía y por el resto de sus vientos con la parcela 509 del polígono 30, propiedad del Ayuntamiento de Íllora. Referencia catastral: 18104A030009800000JR.

– Rústica: suerte de tierra de pastos, sita en paraje, término de Íllora, con una cabida según reciente medición pericial de 13 áreas y 27 centiáreas, que linda por todos sus vientos con la parcela 509 del polígono 30, propiedad del Ayuntamiento de Íllora, lindando hoy, además, en una pequeña parte por su lindero oeste, con la parcela 511 del polígono 30, propiedad de don A. S. S. Referencia catastral: 18104A030009790000JX.

II

Presentada el día 30 de julio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Montefrío, causando el asiento de presentación número 793 del Diario 2025, su calificación fue suspendida el 3 día de octubre de 2025, y prorrogado el asiento de presentación, al existir dudas derivadas de la consulta a las bases gráficas catastrales sobre posible invasión de dominio público y, por tanto, a la espera de la contestación sobre posible invasión del dominio por el Ayuntamiento de Íllora. El día 11 de diciembre de 2025 tuvo entrada en el Registro informe desfavorable emitido por el Ayuntamiento de Íllora por el cual se oponía expresamente a la inmatriculación de las dos fincas por ya encontrarse inscritas bajo la titularidad del Ayuntamiento como bienes

de dominio público demanial, siendo la documentación objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1.610 del año: 2025.
Asiento N.º: 793/2025.
Presentado el 30/07/2025 a las 10:24.
Presentante e Interesado: P. Q. E.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Compraventa.
Protocolo: 720.
Notario: Patricia Moreno Osuna.

Ana María García Velastegui, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Montefrío, en el ejercicio de la función calificadora, conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Se presenta en este Registro, Escritura de fecha dos de julio de dos mil veinticinco, por la que don A. T. C. y doña D. S. J. venden a don J. L. J. J. y doña A. F. J., el pleno dominio de dos finca no inscritas.

El registrador que suscribe califica negativamente el título ante las dudas sobre invasión de dominio público en el procedimiento del art. 205 LH, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Se presenta en el Registro una escritura pública de compraventa de finca que no se encuentra inmatriculada, acompañada de título público de adquisición de dicha finca por la parte el vendedor que la había adquirido en virtud de escritura de atribución de ganancialidad, a efectos de inmatricular la finca conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dicho Ayuntamiento emitió comunicación oponiéndose a la inmatriculación pretendida por invasión de dominio público.

Vistos los artículos 18, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 99 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2014, 20 de diciembre de 2016, 11 de octubre de 2018 y 5 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de septiembre de 2021, 10 de mayo de 2022 y 22 de marzo y 24 de septiembre de 2024, se deniega la práctica del asiento por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone que “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 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. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida”.

Son dos los supuestos que contempla este párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en los cuales el registrador puede rechazar la inmatriculación: uno, que la Administración manifieste su oposición justificada a la inmatriculación, y, otro, que la

Administración no remita el informe solicitado en el plazo legalmente establecido y aun así el registrador conserve dudas sobre la posible invasión del dominio público.

Cuando existe oposición expresa y fundada por parte de la Administración o la invasión resulta de las propias bases gráficas registrales, el registrador debe denegar la inmatriculación, incluso aunque se trate de patrimonio demanial público no inscrito, sin poder (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario), cuestionar el fondo del informe emitido por la Administración.

Existiendo un informe desfavorable del Ayuntamiento de Íllora respecto de la inmatriculación pretendida, no es necesario que el registrador justifique sus dudas sobre la invasión de dominio público, si no que basta con la remisión que realiza al informe municipal para denegar la inmatriculación.

Por todo ello, a la vista del informe municipal, no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa.

Se debe concluir, por tanto, que ante la oposición expresa formulada por el Ayuntamiento, se deniega la inmatriculación pretendida de la finca al existir invasión del dominio público que se relaciona en el informe, siendo posible a efectos de subsanar la denegación por invasión del dominio público, presentar una base gráfica alternativa georreferenciada de la finca y la inscripción de la misma al amparo del procedimiento del art. 199 LH:

a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.

b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

Por tanto y para subsanar el defecto expuesto en la presente nota de calificación será necesario aportar el fichero GML relativo a las fincas mencionadas cumpliendo los requisitos técnicos y de autenticación exigidos en la resolución conjunta citada.

En virtud, acuerdo:

Suspender, la práctica de la anotación pretendida, en tanto no se subsane el defecto señalado, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación que se practique conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación el interesado podrá: (...)

Montefrío, a fecha de la firma digital. El Registrador. Fdo. Ana María García Velástegui. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María García Velástegui registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Montefrío a día nueve de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Patricia Moreno Osuna, notaria de Íllora, interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«A) Hechos.

a) Documento calificado. Escritura de compraventa de dos fincas rústicas no inscritas sitas en el término municipal de Íllora, autorizada en Íllora, el día dos de julio de dos mil veinticinco, ante mí, la Notario recurrente, con el número 720 de orden de protocolo.

b) Fecha de presentación. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Montefrío el día 30 de julio de 2025, a las diez horas y veinticuatro minutos, causando el asiento 793/2025 con número de entrada 1610 del mismo año, tal y como resulta de la nota de calificación recurrida.

c) Nota de calificación. La expide la Registradora el día nueve de febrero de dos mil veintiséis, fuera del plazo previsto en los artículos 18 Ley Hipotecaria y 97 Reglamento Notarial.

d) Notificación improcedente al Ayuntamiento de acuerdo con el artículo 205 Ley Hipotecaria.

La Registradora “califica negativamente el título antes dudas sobre la invasión de dominio público en el procedimiento del art. 205 LH (...)

Existiendo un informe desfavorable del Ayuntamiento de Íllora respecto de la inmatriculación pretendida, no es necesario que el registrador justifique sus dudas sobre la invasión de dominio público, sino que basta con la remisión que realiza al informe municipal para denegar la inmatriculación (...)

B) Fundamentos de Derecho.

Primero. Que la calificación se haya emitido fuera del plazo legalmente previsto, es contraria a los artículos antes mencionados en base a los siguientes argumentos:

1.º Sin perjuicio de que por el principio de legalidad, la registradora pueda emitir calificación incluso fuera de plazo, dicha extemporaneidad no puede producir efectos perjudiciales para el presentarte y activa los mecanismos legales de tutela del procedimiento registral, en particular la prórroga automática del asiento de presentación prevista en el artículo 323 de la LH cuando se deniegue o suspenda la inscripción “de los títulos calificados fuera de plazo”, prórroga que debe computarse desde la fecha de la última notificación practicada en forma.

2.º Asimismo, el artículo 19 bis LH confirma expresamente que la calificación negativa es recurrible “dentro o fuera de plazo” del artículo 18 LH, lo que refuerza la exigencia de un rigor máximo en la forma, fecha y notificación de la calificación para salvaguardar al máximo el derecho de defensa y la seguridad del procedimiento.

3.º Además, en el caso que nos ocupa la extemporaneidad revela una actuación procedimental desordenada y contraria a la seguridad jurídica, que se agrava mando se introducen trámites cualificados como son las notificaciones previstas en el artículo 205 LH, sin motivación suficiente y en un momento no justificado, como se expone a continuación.

Segundo. La improcedencia de las notificaciones practicadas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la baso en los siguientes argumentos:

1.º La justificación de las notificaciones con carácter previo a la inscripción como exige el artículo mencionado, no se sustenta por el propio tenor literal del mismo cuando indica que “si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras del dominio público, que no

estén inmatriculadas, pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad y órgano competente, acompañando 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.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida".

El precepto exige que para que las notificaciones se efectúen con carácter previo a la inscripción, deben existir dudas fundadas sobre:

- la identidad de la finca.
- la posible invasión del dominio público.
- o la coincidencia con otra finca inmatriculada.

Si no existían esas dudas fundadas por la Registradora, la inscripción debió practicarse directamente. Y ello porque la notificación previa es una medida excepcional, no un trámite ordinario y, por lo tanto, ha de interpretarse con carácter restringido.

No basta con basar esa notificación previa en una prudencia genérica, o una hipótesis que implique una invocación abstracta del dominio público. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, que la calificación ha de expresar el juicio razonado de identidad.

En el presente caso hay plena coincidencia en cuanto al título, superficie, linderos, ubicación y descripción de las fincas tanto en la escritura pública de compraventa calificada como en la aportación a gananciales que la precede (...) así como en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas en ambos títulos, lo que implica que cuando existe plena correspondencia con Catastro, la apreciación de dudas exige una motivación reforzada y apoyada en datos objetivos adicionales, dado que la simple condición de fincas no inmatriculadas no constituye por sí sola, indicio de invasión de dominio público.

Como fundamento para esta argumentación, sirva de base la Resolución 18 de marzo de 2025 (en igual sentido Resolución 24 de julio de 2025, Resolución 29 de enero de 2025, 27 de marzo de 2023), en la que el Centro Directivo afirmó que el Registrador no puede usar el artículo 205 LH como único fundamento jurídico si los requisitos sustantivos están cumplidos. Es decir, si los títulos reúnen identidad descriptiva y Catastro coincide, no puede sostener una negativa basándose sólo en el citado precepto sin que exista una justificación objetiva.

No procede por tanto, la notificación previa al Ayuntamiento por cuanto se debe valorar la identidad entre ambos títulos (lo que la Registradora no ha hecho), y dado que la identidad es plena y no hay elementos externos contradictorios, dado que no se introduce modificación alguna sustancial de la configuración física de las fincas ni se expresa en la nota de calificación ningún elemento registral o cartográfico que permita apreciar riesgo real de invasión de dominio público o qué datos cartográficos o registrales lo evidencian.

La calificación recurrida no contiene motivación concreta ni datos objetivos que sustenten tales dudas, limitándose a acordar la notificación con carácter preventivo o automático.

En ausencia de discrepancias descriptivas, divergencias métricas relevantes o indicios cartográficos de afección al dominio público, la práctica de notificaciones previas constituye una alteración del procedimiento legalmente previsto en el artículo 205 Ley Hipotecaria.

Por lo expuesto entiendo que la inmatriculación solicitada debía haberse practicado sin dilaciones indebidas, pudiendo en su caso efectuarse las comunicaciones posteriores que resultaran procedentes.

Admitir que la mera inmatriculación justifica por sí sola la notificación previa supondría vaciar de contenido la exigencia legal de “dudas de identidad” convirtiendo el artículo 205 LH en un mecanismo automático de paralización preventiva, contrario al principio de seguridad jurídica y a la finalidad agilizadora del procedimiento introducido por la Ley 13/2015.

El dominio público no se presume y los dudas hay que fundamentarlas en orden a respetar un pilar fundamental del Estado de Derecho como es el principio de seguridad jurídica.

Por lo tanto, el defecto indicado en la calificación de la Registradora, no procede, dado que no existe duda de la identidad de la descrita finca por los motivos expuestos.

En conclusión, estimo que no procede la notificación previa al Ayuntamiento por no haberse argumentado las dudas de la Registradora que la justifiquen por cuanto las fincas objeto de la citada escritura quedan suficientemente identificadas con los datos contenidos en la certificación catastral aportada y los contenidos en la descripción registral.

Y por último, entiendo que la oposición del Ayuntamiento a la inmatriculación no está justificada por cuanto sólo se fundamenta en un informe técnico elaborado por el propio interesado y sin que existe título alguno de propiedad sobre las fincas objeto del presente recurso. Es de reseñar que la Entidad Local tuvo conocimiento hasta en dos ocasiones de la existencia de dichas fincas situadas según ellos “en dominio público”, a saber:

- cuando se le notificó en fecha 27 de mayo de 2022 durante la tramitación del acta de subsanación de discrepancias catastrales iniciado mediante acta otorgada el día 5 de abril de 2022 con el número 307 de mi protocolo, sin que se manifestara oposición alguna dentro del plazo legal.

- cuando, como consecuencia del anterior, se le notificó el procedimiento de subsanación de discrepancias por la Gerencia Territorial de Catastro de Granada, sin que se presentase oposición tampoco en el mismo, terminado dicho proceso admitiendo la subsanación solicitada.

Por tanto, y en base a la doctrina de los actos propios, no puede ahora alegar un informe negativo cuando teniendo conocimiento de los mismos hechos y habiendo sido notificado en tiempo y forma no lo ha hecho con anterioridad pues ello implica la vulneración del principio de seguridad jurídica y del de buena fe recogido en el artículo [sic] 7 del Código Civil (STC 30 de enero de 1995 y 18 de mayo de 2005).

C) Solicitud.—Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción del negocio jurídico objeto del expediente».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación el día 23 de febrero de 2026 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 132 de la Constitución Española; 6 y 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2011, 25 de abril de 2016 y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020, 21 de

septiembre de 2022, 28 de febrero y 18 de septiembre de 2023, 22 y 23 de marzo y 25 de septiembre de 2024 y 12 de junio y 9 de septiembre de 2025.

1. En el presente expediente se solicita la inmatriculación de dos fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante la presentación de una escritura de compraventa acompañando, como título previo, de su aportación a la sociedad de gananciales.

2. La registradora, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, lindando las dos fincas con otras pertenecientes a Administraciones Públicas según la certificación catastral descriptiva y gráfica, notifica a las mismas para que puedan emitir el informe correspondiente. El Ayuntamiento de Íllora remite informe en el que manifiesta que las parcelas catastrales con referencia 18104A030009790000JX y 18104A030009800000JR, que se corresponden con la identidad de las fincas cuya inmatriculación se solicita, son de nueva creación y resultan de restar superficie a la finca registral 10.953, propiedad del Ayuntamiento, que se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 18104A030005090000JW, que figura en el inventario de bienes municipales, con la denominación M. S. P., con la identificación ILL-01, que se integra por las parcelas catastrales 18104A030008280000JH, 18104A030000050000JG, 18104A030009220000JS, 18104A031000450000JY, 18104A030000010000JW, 18104A030004030000JD, 18104A030004040000JX, 18104A030009200000JJ, 18104A030009210000JE y 18104A030005090000JW. Esta última es la que sufre una reducción, pues pasa de 30.739 metros cuadrados a 28.621 metros cuadrados, resultado de restarle los 1.327 y 792 metros cuadrados que miden las dos fincas cuya inscripción se solicita. Se adjunta certificación catastral que figura incorporada al Inventario de Bienes y Derechos de este Ayuntamiento, a través de la que se puede comprobar que las nuevas parcelas catastrales no existían como tales a dicha fecha. Por esta razón se oponen a la inmatriculación.

3. La notaria recurrente alega, principalmente, que la calificación ha sido emitida fuera de plazo, la improcedencia de las alegaciones, que no debieron efectuarse pues solo requieren la existencia de dudas en la identidad de la finca, que no se dan en el presente caso, y que las mismas carecen de la virtualidad suficiente para impedir la inmatriculación.

4. Entrando en el fondo del asunto, hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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 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». En el presente caso las dudas de la registradora derivan del hecho de la colindancia de las fincas que se pretenden inscribir con un monte de titularidad municipal que, además, consta inscrito en el Registro de la Propiedad. De la apreciación de la representación de la realidad física, integrada por la cartografía catastral de las parcelas a inmatricular superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, resulta que las mismas se encuentran enclavadas en el interior del monte, sin que se tenga existencia registral ni administrativa de los mismos. Por tanto, la alegación de la recurrente sobre la improcedencia de la notificación previa al Ayuntamiento carece de base. Es más, la registradora incluso podría haber tramitado de oficio el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus dudas, como ha declarado la Resolución de 9 de septiembre de 2025. Aunque no lo ha hecho expresamente, sí que ha notificado al único colindante de una de las fincas a inmatricular y al colindante mayoritario de la otra. Por tanto, esta Dirección General entiende que procede calificar como pertinente la notificación previa a la Administración titular registral del monte colindante con las fincas a inmatricular.

5. En cuanto a la afirmación de la notaria recurrente sobre la falta de justificación de la oposición del Ayuntamiento, alegando que el informe lo ha hecho el propio interesado sin aportar título de propiedad, no puede ser admitida por esta Dirección General, puesto que el monte consta inscrito en el Registro de la Propiedad, siendo la finca registral 10.953 del término de Íllora y el Ayuntamiento su titular registral, figurando en el Inventario de Bienes del Municipio como bien de dominio público. En cuanto a que el informe se emite por el propio titular, parece obviar la notaria recurrente lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, cuando dispone: «Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma».

6. Un supuesto de hecho similar al del presente recurso fue resuelto por la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 2011, que declaró en su fundamento de Derecho tercero: «El citado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el demanio público, configurando el informe del titular del monte o de la Comunidad Autónoma, cuando el monte es catalogado, como un trámite esencial del procedimiento, siendo vinculante el resultado de dicho trámite procedimental. Resulta trascendente, en consecuencia, definir qué clase de montes pueden incluirse en el Catálogo de Montes». Por ello, confirmó la calificación registral suspensiva de la inmatriculación, declarando en el fundamento de Derecho cuarto: «Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida si se tienen en cuenta los siguientes aspectos: a) la finalidad de protección del patrimonio forestal público frente a posibles inmisiones en procesos de inmatriculación de fincas o inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con montes públicos; b) la función de control y colaboración atribuida al registrador en estos procesos».

7. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, sin embargo, tal solución debe matizarse a la vista de la doctrina reiterada de esta Dirección General, iniciada por la Resolución de 12 de junio de 2025.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, antes citada, el aumento de la publicidad registral de las fincas afectas al expediente aumenta la seguridad jurídica de una situación en la que los límites entre las fincas de propiedad privada y el dominio público pueden ser imprecisos o puedan existir indicios de usurpación, que requieren la más precisa determinación, como paso previo a su rectificación, 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.

8. Sentado lo anterior, 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 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, citada.

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 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. 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. La registradora, en su calificación, se limita a objetar la oposición de la Administración colindante que, si bien, haciendo referencia al Inventario Municipal de Bienes declara la naturaleza demanial del monte, no consta si el mismo se encuentra o no deslindado.

Ello determina que la aplicación de la doctrina señalada anteriormente al caso concreto debe provocar, conforme establecieron las Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, que el registrador requiera a la Administración para que dicte la oportuna resolución de inicio de deslinde abreviado de la zona de dominio público presuntamente invadido, debiéndose proceder en base a lo establecido por la citada Resolución de 12 de junio de 2025, por lo que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca dependerá de la actuación que adopte la Administración tras el requerimiento que deberá realizar el registrador.

10. Y ello, sin que proceda a esta Dirección General manifestarse sobre las consecuencias de la falta de consulta por la registradora a los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro, que podrían determinar la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias (que incluso infringirían la extensión de la unidad mínima de cultivo) (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

11. En cuanto a la circunstancia relativa a la emisión fuera de plazo de la nota de calificación, como han declarado las Resoluciones de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020, la calificación negativa emitida fuera de plazo no determina su nulidad, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, como la posibilidad de instar la calificación sustitutoria conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, que ha sido instada por el presentante y la reducción de los aranceles registrales, cuando se practique el asiento. Sentado lo anterior, procede determinar si la calificación está emitida fuera de plazo. Debe, por tanto, concluirse que no resulta pertinente formular manifestación alguna en esta resolución respecto del carácter intempestivo de la calificación recurrida, pues ello no implica que el recurso deba ser estimado por esta causa pues, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 18 de abril de 2018, basándose en la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso contra la calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es ajustada o no a Derecho, sin atender a cualquier otro tipo de consideración por esta vía. La calificación extemporánea solo determina la aplicación de los efectos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, relativos a la aplicación del cuadro de sustituciones y la reducción de aranceles.

12. En cuanto a la alegación de la notaria recurrente relativa a la falta de oposición del Ayuntamiento en el procedimiento catastral de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, tampoco puede ser atendida por esta Dirección General. Al respecto hay que traer a colación la reiterada doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 28 de febrero de 2023 o 25 de septiembre de 2024 por la cual, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Así, razona esta Dirección General, no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá

prescindirse en éste de las oportunas notificaciones bajo el pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente y retrotraer el expediente y que el registrador requiera a la Administración afectada para que inicie el procedimiento de deslinde abreviado, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos, para en su caso dictar nueva 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, 12 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.