

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21296 *Resolución de 10 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, constanding oposición expresa de ayuntamiento que alega invasión del dominio público municipal.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. I. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, don Javier Álvarez de Soto, por la que se suspende la inmatriculación de una finca, constanding oposición expresa del Ayuntamiento que alega invasión del dominio público municipal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de noviembre de 2025 por el notario de Bilbao, don Juan Ignacio Gomeza Villa, con el número 2.062 de protocolo, los herederos de don A. M. R. se adjudicaron diversos bienes, solicitando la inmatriculación de una finca con referencia catastral 7684402UN9478S0001PE.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador/a de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga y de su distrito hipotecario, Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Manifiesto:

Que calificado el precedente documento, de conformidad con el Artículo 18 de la L.H y concordantes de su Reglamento, presentado donde consta en el cajetín extendido en su carpeta, y examinados los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción del presente documento en base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I.—Hechos: Con fecha 23/12/2025, se presenta en el Registro de la Propiedad bajo el número de asiento: Asiento 2551 Diario: 2025, y número de entrada 6103, escritura otorgada en por el Notario de Bilbao, Juan Ignacio Gomeza Villa, con el número 2062/2025 de su protocolo, de fecha 27/11/2025.

II.—Observaciones:

En la citada escritura, se solicita la inmatriculación de la finca inventariada con el número uno, identificada con la Referencia Catastral 7684402UN9478S0001PE, con una superficie solar de doscientos treinta y ocho metros cuadrados.

En el anterior asiento de presentación 922 del Diario del año 2024 de este Registro de la Propiedad, se solicitó la inmatriculación de la misma finca, aportando como título inmatriculador Expediente de dominio Judicial 187/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Uno de Cervera de Pisuerga. En Auto 27/16 de 21 de Marzo de 2016 se declara justificado parcialmente el dominio de la finca

relacionada, con la exclusión del patio sito a la derecha de treinta y ocho metros cuadrados. En el mismo sentido se pronuncian las sentencias 36/2024 del mismo Juzgado y 129/2024 de la Audiencia provincial de Palencia. Por todo ello, se informa al presentador del asiento 922/2024, que para lograr la inmatriculación, se debe modificar la parcela catastral y solicitar la inmatriculación excluyendo los treinta y ocho metros cuadrados en disputa.

Solicitada nuevamente la inmatriculación de la misma parcela catastral en virtud del título objeto de este asiento, y existiendo dudas fundadas sobre una posible invasión de dominio público, de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se solicita informe al Ayuntamiento de Brañosera con el fin de disipar tales dudas. El día siete de Febrero actual, en el número de entrada 609/2026, se recibe informe del Ayuntamiento de Brañosera por el que se opone a la inmatriculación solicitada por invasión de dominio público, ya que se incluye un patio de treinta y cuatro metros cuadrados de titularidad pública. Por todo ello, existiendo dudas fundadas sobre la invasión de dominio público, se suspende la inmatriculación de la finca solicitada.

III.–Fundamentos de Derecho:

Artículos 205, 9-B de la Ley Hipotecaria, artículos 132 de la Constitución Española, artículos 30, 65 y 66 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo 5 del Real Decreto 1372/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

IV.–Medios de subsanación:

Deberá obtener informe favorable a la no invasión de dominio público, o bien, rectificar la descripción catastral y modificar el título inmatriculador de forma que sean coincidentes.

V.–Medios de impugnación:

Contra la nota del Registrador (...)

Cervera de Pisuerga, a la fecha de la firma electrónica. El registrador/a, a fecha de firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Álvarez De Soto registrador/ a titular de Registro de Cervera de Pisuerga a día diez de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. I. interpuso recurso el día 13 de marzo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«El presente recurso se fundamenta en los siguientes

Primero.–Título presentado.

Con fecha 23 de diciembre de 2025, se presentó en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, causando el asiento de presentación correspondiente la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el Notario de Bilbao don Juan Ignacio Gomeza Villa, con el número de su protocolo 2072 del año 2025, por la que los herederos de D. A. M. R. se adjudicaban, entre otros bienes, la finca cuya inmatriculación se solicita.

Segundo.–Nota de calificación impugnada.

En fecha 10 de febrero de 2026, el Sr. Registrador emitió nota de calificación por la que acordaba suspender la inmatriculación solicitada. Dicha nota (...) fundamenta la suspensión en la existencia de dudas fundadas sobre una posible invasión de dominio

público, basándose en un informe emitido por el Ayuntamiento de Brañosera que alega la titularidad pública de un patio, un corral y un huerto que, según dicho informe, forman parte de la finca.

Tercero.—Existencia de cosa Juzgada material sobre la titularidad de los terrenos.

La cuestión de la titularidad de los terrenos en disputa, sobre la que el Sr. Registrador funda sus dudas, ha sido objeto de un pronunciamiento judicial firme que resuelve definitivamente la controversia, existiendo cosa juzgada material que impide reabrir el debate.

En el marco del Procedimiento Ordinario n.º 305/2022, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Cervera de Pisuerga, el Ayuntamiento de Brañosera formuló demanda reconvenicional en la que solicitaba, entre otros extremos, la declaración de propiedad municipal sobre el “corral de la casa de los pastores” y el “huerto I”, así como la revocación del Auto del Expediente de Dominio 187/2013 en lo relativo al garaje y patio central. Se adjunta (...) copia de la contestación a la demanda y demanda reconvenicional del Ayuntamiento de Brañosera, así como escrito presentado en el juzgado interesando se expida testimonio de la misma, que a la fecha de interposición de este recurso no ha sido entregada a la representación procesal de esta parte. Dicha pretensión reconvenicional fue desestimada íntegramente por la Sentencia n.º 36/2024, de 18 de marzo de 2024, dictada por el mencionado Juzgado (...)

Contra dicha resolución, el Ayuntamiento de Brañosera interpuso recurso de apelación, que fue resuelto por la Sentencia n.º 125/2024, de 28 de junio de 2024, de la Audiencia Provincial de Palencia, la cual desestimó el recurso y confirmó íntegramente la sentencia de instancia. La Audiencia concluyó que el Ayuntamiento no había logrado acreditar la titularidad pública de los terrenos en disputa (...)

Ambas resoluciones judiciales han adquirido firmeza, constituyendo cosa juzgada material sobre la cuestión de la titularidad de los bienes que ahora el Ayuntamiento vuelve a alegar como de dominio público (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I.—Vulneración de la cosa juzgada material y de la tutela judicial efectiva (art. 222 LEC y 24 CE).

La nota de calificación impugnada, al acoger las dudas planteadas por el Ayuntamiento de Brañosera, ignora los efectos de la cosa juzgada materiales derivados de las sentencias firmes dictadas en el Procedimiento Ordinario n.º 305/2022. El Ayuntamiento tuvo la oportunidad procesal de acreditar su dominio en un procedimiento declarativo con plenas garantías, y su pretensión fue desestimada en dos instancias. Permitir que la Administración reabra un debate ya zanjado por los tribunales a través de un informe en un procedimiento registral contraviene la seguridad jurídica y la tutela judicial efectiva.

II.—Inexistencia de “dudas fundadas” que justifiquen la suspensión (art. 205 LH).

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que las dudas del Registrador sobre la posible invasión del dominio público sean “fundadas”. En el presente caso, las dudas no pueden considerarse fundadas, toda vez que se basan en alegaciones que ya han sido desvirtuadas en un procedimiento judicial contradictorio. La existencia de sentencias firmes que niegan la titularidad pública del Ayuntamiento sobre los terrenos en cuestión elimina el fundamento de cualquier duda razonable. La calificación registral no puede ampararse en meras alegaciones de parte, máxime cuando estas han sido judicialmente rechazadas.

III.–Incorrecta valoración de los pronunciamientos judiciales.

El Registrador, al fundamentar su calificación, omite el hecho fundamental de que la reconvención del Ayuntamiento fue desestimada, lo que implica un pronunciamiento negativo sobre su pretendido dominio. La función calificadora, si bien amplia, no puede extenderse a reinterpretar o ignorar el fallo de una sentencia firme que resuelve precisamente la controversia sobre la titularidad de los bienes».

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de marzo de 2026, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe indicaba lo siguiente: «Leídas las nuevas sentencias aportadas no se pronuncian atribuyendo la propiedad a los demandantes al ser inadmitida la acción declarativa de dominio e igualmente tampoco se pronuncia sobre la propiedad del ayuntamiento del corral objeto de la oposición dado que tal y como consta en la sentencia 125/2024 de la audiencia provincial de Palencia en su fundamento tercero: “En relación al último motivo de recurso, la incongruencia omisiva, que alega el recurrente derivada de que la sentencia no se ha pronunciado sobre determinadas cuestiones planteadas por otrosí en la demanda reconvencional, hemos de rechazarlo pues tales cuestiones no son planteadas en el suplico de la demanda.” Siendo esas otras cuestiones concretamente la titularidad del terreno que ocupa el garaje y el patio entre éste y la casa, ni sobre la titularidad del denominado por la parte contraria “huerto II”, ni sobre la titularidad [sic] de denominado igualmente por la contraparte “huerto I”. Por lo tanto las sentencias no se pronuncian sobre la propiedad del corral objeto de la oposición no hay cosa juzgada en sentido material, ni error en la apreciación de la documentación aportada, la oposición del Ayuntamiento no ha sido desvirtuada y subsisten mis dudas de invasión de dominio público».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 132 de la Constitución Española; 9, 18, 19 bis, 205 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 30, 65 y 66 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la inmatriculación de fincas y la salvaguarda del dominio público.

1. Las cuestiones jurídicas que se plantean y han de ser objeto de resolución en el presente recurso se circunscriben a analizar los siguientes extremos:

– la suficiencia y constancia de la oposición expresa y fundamentada formulada por el Ayuntamiento de Brañosera a la inmatriculación de la finca, por entender que invade el dominio público en la franja este del conjunto (referido como patio o «corral» de 34 o 38 metros cuadrados).

En concreto, la finca que se pretende inmatricular en términos totalmente coincidentes con determinado inmueble catastral es la siguiente:

[se inserta imagen]

Y la oposición formulada por el Ayuntamiento, alegando invasión de dominio público, se concreta en la parte situada a la derecha de la fachada, en el extremo sur de la finca, con resulta de la siguiente imagen:

[se inserta imagen]

– la existencia de una larga controversia sobre la titularidad (privada o pública) de dicha porción de terreno, que encuentra sus antecedentes iniciales en el expediente de dominio número 187/2013 y que ha culminado en un largo juicio declarativo ordinario

sustanciado en la jurisdicción civil (procedimiento ordinario número 305/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Cervera de Pisuerga y posterior recurso de apelación ante la Audiencia Provincial).

– el efecto material y los pronunciamientos de las resoluciones judiciales firmes aportadas (sentencias número 36/2024 y 125/2024) y, en particular, dilucidar si en alguno de esos pronunciamientos se ha declarado de modo concluyente y definitivo que el terreno en cuestión es propiedad privada de quienes pretenden inmatricularlo o, por el contrario, si es de dominio público, afectando así a la justificación de las dudas de invasión de la nota de calificación registral.

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece de manera tajante el mecanismo de tutela preventiva del dominio público en el procedimiento inmatriculador. Si el registrador alberga «dudas fundadas» sobre la posible invasión de bienes demaniales, ha de recabar informe a la Administración presuntamente titular.

En el presente caso, notificado el Ayuntamiento de Brañosera, éste emitió informe expreso oponiéndose a la inmatriculación alegando que la porción descrita como «corral» (de 34 metros cuadrados según el informe, o 38 metros cuadrados en descripciones precedentes) es de su titularidad pública demanial.

A la vista de tal oposición formulada en términos concluyentes y gráficamente precisos por parte de la Administración, la inmatriculación debía quedar suspendida, remitiendo a las partes a que diriman la controversia de forma definitiva ante la jurisdicción civil ordinaria.

El núcleo del recurso radica en que la parte recurrente sostiene que dicha controversia ya ha sido zanjada jurisdiccionalmente mediante las sentencias firmes aportadas, y que, por existir «cosa juzgada material» denegando las pretensiones del Ayuntamiento, las dudas del Registrador decaen.

3. No obstante, el análisis minucioso de la trayectoria judicial y de los fallos de las resoluciones aportadas conduce a una conclusión distinta de la pretendida por la recurrente.

La controversia por la titularidad de este inmueble y sus anejos afloró ya en el auto de fecha 21 de marzo de 2016, dictado en el expediente de dominio número 187/2013.

En aquel proceso, la pretensión del promotor era justificar el dominio sobre el mismo inmueble catastral de 238 metros cuadrados cuya inmatriculación ahora se solicita por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. La parte dispositiva de dicho auto, ante la oposición formulada por el Ayuntamiento, excluyó expresamente de la declaración de dominio la franja de terreno actualmente en disputa y acordó: «declarar justificados parcialmente por don A. M. R. los extremos a que se refiere su escrito inicial y, por ende, su dominio, con carácter privativo, respecto de la finca identificada, con la exclusión antedicha respecto del patio sito a la derecha de 38 metros cuadrados».

Posteriormente, en el procedimiento ordinario número 305/2022, las posiciones encontradas volvieron a someterse al Juzgado. La pretensión de la demanda principal instaba que se declare el dominio adquirido por usucapión de la finca (añadiendo otras porciones de terreno adicionales no incluidas en el citado inmueble catastral).

Frente a ello, la pretensión de la demanda reconvencional del Ayuntamiento interesaba que «se revoque el punto 1.º de la parte dispositiva del Auto (...) a fin de dejar fuera de dicha declaración el solar que ocupa actualmente el garaje y el patio central» y, acumuladamente, que se «declare propiedad del Ayuntamiento de Brañosera el solar donde se ubica el garaje y patio (...) así como el denominado corral de la casa de los pastores (...)».

La sentencia de fecha 15 de marzo de 2024 contendía el siguiente fallo: «Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por (...) doña B. M. I. (...) desestimo íntegramente la demanda reconvencional interpuesta por el Ayuntamiento de Brañosera (...)».

La desestimación de la demanda principal (que alegaba usucapión) no se fundó en un pronunciamiento de fondo negando el derecho, sino en la apreciación de la excepción procesal de «falta de legitimación activa de la actora, por entender que el ejercicio de la

acción declarativa de dominio por usucapión planteada (...) va más allá de la mera administración ordinaria del caudal relicto».

Por su parte, la desestimación de la reconvencción del Ayuntamiento se fundamentó en que este no logró desvirtuar los linderos y en que en el previo expediente de dominio había prestado conformidad a la titularidad privada del garaje y el patio central, aunque «dejando a salvo únicamente el antiguo corral que formaba parte de la casa de los pastores».

Dicha sentencia fue recurrida en apelación por el Ayuntamiento, dictando la Audiencia Provincial de Palencia sentencia de fecha 28 de junio de 2024, en cuyo fallo resolvió «confirmar y confirmamos dicha resolución, imponiendo al recurrente las costas de esta alzada». Es decir, que la Audiencia ratificó íntegramente la sentencia de primera instancia que desestimó tanto la demanda de los particulares como la reconvencción del Ayuntamiento.

La lectura combinada y sistemática de estos pronunciamientos evidencia que en ninguno de ellos se declara de modo concluyente, positivo y «erga omnes» que el «corral» o patio este en disputa sea de estricta propiedad privada de los promotores inmatriculadores, ni tampoco recae una sentencia declarativa de titularidad demanial a favor del Ayuntamiento.

Al haber fracasado procesalmente la acción reivindicatoria principal por falta de legitimación, y haber fracasado también la demanda reconvenccional del Ayuntamiento, el debate dominical sobre la pertenencia privada o pública del patio de 38 metros cuadrados no ha quedado resuelto judicialmente ni cubierto por la eficacia de la cosa juzgada material.

Por consiguiente, persistiendo la indefinición civil sobre la naturaleza de dicha porción topográfica y constando en el expediente registral tramitado conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria la oposición expresa, formal y gráficamente precisa del Ayuntamiento de Brañosa en defensa del dominio público municipal, las dudas fundadas albergadas por el registrador en el procedimiento inmatriculador sobre posible invasión del dominio público se encuentran plenamente justificadas y vigentes, no pudiendo accederse a la inmatriculación en los términos pretendidos que engloban la superficie controvertida y que el Ayuntamiento afirma ser de dominio público municipal.

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, 10 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.