

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21119** *Resolución de 28 de julio de 2023, 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 Torrelavega n.º 2, por la que se deniega la inmatriculación solicitada por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de una Junta Vecinal, de tres fincas adjudicadas al Estado como heredero abintestato.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. G., delegada especial de Economía y Hacienda en Cantabria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Mónica Encarnaçao Comadira, por la que se deniega la inmatriculación solicitada por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, constando oposición de una Junta Vecinal, de tres fincas adjudicadas al Estado como heredero abintestato.

#### Hechos

##### I

El día 12 de enero de 2023 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2, conforme a lo establecido en los artículos 20.ter.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 206 de la Ley Hipotecaria, certificación de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Cantabria para la inmatriculación de tres parcelas adjudicadas al Estado como heredero abintestato de determinada persona.

##### II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Torrelavega, once de mayo del año dos mil veintitrés.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

Con fecha 12 de enero de 2023 y bajo el asiento 360 del Diario 80 se presenta el documento expedido el día 3 de enero de 2023 por Delegación de Economía y Hacienda - Cantabria. En el año 2.020 Se presenta certificación del 206 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de tres fincas adquiridas por el Estado por herencia de Don M. D. F. Dicha inmatriculación fue denegada por informe desfavorable de la Junta Vecinal de La Serna

En 2023 se presenta informe de la abogacía del Estado en la que se determina que conforme a lo actuado y lo razonado por la Gerencia Regional de Catastro no hay fundamento suficiente para que el Registrador albergue dudas.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, RDGSJFP de 8 de septiembre de 2021

“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.”

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”.

La Junta Vecinal es una entidad local menor de la Comunidad Autónoma de Cantabria, recogida en la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores de dicha Comunidad, que goza de las mismas potestades y prerrogativas que las establecidas por las leyes para los municipios, con excepción de la potestad expropiatoria y de la potestad tributaria. Y entre cuyas competencias se encuentran las siguientes: a) La administración y conservación de su patrimonio y la regulación y ordenación de su aprovechamiento y utilización. b) La conservación, mantenimiento y vigilancia de sus caminos rurales y de los demás bienes de uso y de servicio público de interés exclusivo de la Junta Vecinal. 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. y se evitan invasiones del mismo que, aunque puedan estar documentalmente justificadas, no corresponde al registrador o a la DG declararlas, ni al Registro de la Propiedad protegerlas, sino, en su caso, si se plantea contienda a los Tribunales.

La Junta Vecinal representa a todo el pueblo, El Estado pretende la inmatriculación de unas fincas adquiridas por herencia de un particular, el hecho de que el Estado sea el adquirente, no implica que la reivindicación de la Junta Vecinal sea desatendida si no que deberán dirimir la controversia por los medios legales oportunos.

La Registradora Fdo: Mónica Encarnaçao Comadira.

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

– Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

– Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mónica Encarnaçao Comadira registrador/a de Registro Propiedad de Torrelavega 2 a día doce de mayo del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior calificación, doña A. J. G., delegada especial de Economía y Hacienda en Cantabria, interpuso recurso el día 1 de junio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. El 12 de enero de 2023 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Torrelavega n.º 2, conforme a lo establecido en el artículo 20.ter.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y en el artículo 206

de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, certificación de la Delegación Especial de Economía y Hacienda para la inmatriculación de tres parcelas, con arreglo a los siguientes fundamentos:

Por Auto n.º 79/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Santander de 10 de marzo de 2011 se declaró al Estado único y universal heredero abintestato de D. M. D. F. A su vez, al Sr. D. F. se le declara heredero abintestato, con su hermano J. A., de su hermana O. Y a los tres hermanos, herederos abintestato de sus padres, D. S. y D.ª F. D. J. M. L. R. es heredero único y universal por testamento de D. J. A. D. F.

En escritura de partición de herencia de 3 de febrero de 2017 se adjudicaron los bienes de la herencia, correspondiendo al Estado, entre otras, tres fincas rústicas que no están inscritas en el Registro de la Propiedad y que habrían sido adquiridas por los causantes por compraventas formalizadas en documentos privados que no se han conservado, y que son las siguientes:

1) En el pueblo de San Vicente de León, término municipal de Arenas de Iguña, al sitio o paraje de "...", un terrero de secano e indivisible con uso agrario, destinado a cultivo forestal, y una extensión superficial de dos mil ciento ochenta y tres metros cuadrados (2.183 m<sup>2</sup>). Es la parcela 1.040 del polígono 6. Referencia catastral: 39004A006010400000MW.

2) En el pueblo de San Vicente de León, término municipal de Arenas de Iguña, al sitio o paraje de "...", un terrero de secano e indivisible con uso agrario, destinado a pastos, y una extensión superficial de dos mil setecientos setenta y nueve metros cuadrados (2.779 m<sup>2</sup>). Es la parcela 1.047 del polígono 6. Referencia catastral: 39004A006010470000ML.

3) En el pueblo de San Vicente de León, término municipal de Arenas de Iguña, al sitio o paraje de "...", un terrero de secano e indivisible con uso agrario, destinado a pastos, y una extensión superficial de tres mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados (3.146 m<sup>2</sup>). Es la parcela 1.052 del polígono 6. Referencia catastral: 39004A006010520000MF.

La inmatriculación de las mismas, ante la oposición de la Junta Vecinal de la Serna por posible invasión de la catastral 1067 propiedad de dicha Junta, fue denegada por el Registro de la Propiedad de Torrelavega n.º 2, en fecha 11 de mayo de 2023.

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso Gubernativo contra la anterior calificación en base a que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos, limitándose exclusivamente la Registradora, a citar el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin mayor explicación motivadora.

Alegaciones por nuestra parte:

1. El Servicio de Montes de la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de Cantabria informó, el 9 de marzo de 2018, que las citadas parcelas no forman parte, ni son colindantes, de ningún monte de los del Catálogo de Utilidad Pública de Cantabria.

2. La Gerencia Regional del Catastro ha informado en fecha 26 de agosto de 2022 que las tres parcelas de referencia no pertenecen a Montes de Utilidad Pública y que, concedido trámite de audiencia a la Junta Vecinal de la Serna, no ha aportado prueba o manifestación de ningún tipo que indique la existencia de un error en la delimitación catastral de las parcelas, ni propuesta de modificación.

3. La Abogacía del Estado en Cantabria ha emitido el 3 de enero de 2023, el Informe 260/2022, previsto en el artículo 36.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en el que entiende que, a la vista de lo actuado, no se alberguen dudas de coincidencia con fincas de dominio público no inmatriculadas recogidas en la información territorial asociada, incluso ante la oposición de la entidad local, que impidan la inmatriculación solicitada.

Fundamentos de Derecho:

– Artículo 20.ter.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

– Artículo 206 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.

Por todo lo expuesto,

Solicito,

Que se deje sin efecto la calificación emitida por la Registradora de la Propiedad n.º 2 de Torrelavega (Cantabria) y se acuerde proceder conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 6 de junio de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 203, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria.

1. La registradora deniega la inmatriculación de tres parcelas que solicita el Estado por la vía del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, adjudicatario de las mismas como heredero abintestato de diversas personas, por el defecto de apreciar posible invasión de una finca de dominio público no inmatriculada perteneciente a una junta vecinal que, en un procedimiento registral anterior, se opuso expresamente a la inmatriculación a favor del Estado.

El Estado recurre alegando, en esencia:

a) que el Servicio de Montes de la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de Cantabria informó que las citadas parcelas no forman parte, ni son colindantes, de ningún monte de los del Catálogo de Utilidad Pública de Cantabria.

b) que la Gerencia Regional del Catastro ha informado que las tres parcelas de referencia no pertenecen a montes de utilidad pública y que, concedido trámite de audiencia a la Junta Vecinal de La Serna, no ha aportado prueba o manifestación de ningún tipo que indique la existencia de un error en la delimitación catastral de las parcelas, ni propuesta de modificación.

c) que la Abogacía del Estado en Cantabria ha emitido informe en el que entiende que, a la vista de lo actuado, no se albergan dudas de coincidencia con fincas de dominio público no inmatriculadas recogidas en la información territorial asociada, incluso ante la oposición de la entidad local, que impidan la inmatriculación solicitada.

2. Cuando la inmatriculación de una finca se solicita por la vía del expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, se prevé 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 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 anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con

certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Análogamente, cuando la inmatriculación de una finca se solicita por la vía del doble título público traslativo regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se prevé 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».

En cambio, cuando la inmatriculación se solicita por una Administración Pública por la vía de la certificación administrativa conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, sólo se prevé que «será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación», sin que en este artículo 206 haya previsión expresa de que el registrador pueda invocar «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».

3. Por ello, la primera cuestión que se plantea es si esa falta de previsión expresa en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria acerca de la posibilidad invocar dudas fundadas sobre invasión de dominio público no inmatriculado pero recogido en la información territorial asociada facilitada por las administraciones públicas, supone excluir radicalmente tal posibilidad o no.

Y la respuesta a tal cuestión ha de ser negativa, porque por la vía del artículo 206 puede ser solicitada la inmatriculación de fincas, tanto de dominio público, como de dominio privado de las administraciones públicas, es decir, fincas patrimoniales, y tanto en un caso con el otro, y especialmente en el segundo, la inmatriculación pretendida potencialmente podrían invadir fincas de dominio público de esa u otra administración.

Por tanto, y en virtud de la superior protección constitucional del dominio público, y del reconocimiento de la existencia de diversas administraciones públicas titulares de bienes de dominio público con posibilidad de potenciales conflictos o invasiones entre ellas, ha de concluirse que incluso en el supuesto del artículo 206, y pese a la falta de previsión expresa, resulta aplicable la previsión, que sí es expresa en los artículos 203 y 205, relativa al supuesto de que el registrador tenga «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».

4. Ahora bien, dicho lo anterior, en el presente caso la registradora no consta que haya aplicado tal previsión legal, pues en su nota de calificación no expresa que aprecie tal coincidencia en la información territorial asociada facilitada, esto es, en la aplicación gráfica registral, que como exige la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 «habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y



delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

Tampoco expresa la nota de calificación recurrida que en el concreto procedimiento registral iniciado por el asiento de presentación de la certificación administrativa para la inmatriculación de fincas, haya notificado a ninguna administración pública, (en este caso, la junta vecinal que cita) ni haya recibido contestación u oposición de la misma, y menos aún relaciona el contenido concreto de tal supuesta oposición, sino que sólo se remite, y muy genéricamente, a otra nota de calificación negativa recaída en un procedimiento registral anterior y basada en una supuesta oposición cuyo contenido ni transcribe, ni reseña suficientemente.

Por tanto, de la nota de calificación ahora recurrida sólo consta que la registradora «conserva dudas sobre la posible invasión de dominio público no inmatriculado» pero supuestamente perteneciente a dicha junta vecinal.

5. Pero ocurre que esa la supuesta oposición de la junta vecinal (cuyo contenido concreto formulado ante la registradora en un procedimiento registral anterior no consta en modo alguno), sí que consta ser muy ambigua o tenue, y nada tajante ni acreditada documentalmente, como recoge el informe del ingeniero técnico superior de la inspección de rústica de la Gerencia Regional del Catastro, del cual resulta lo siguiente:

«- A la vista de la documentación presentada, las parcelas 1040, 1047 y 1052 del polígono 6 de Arenas de Iguña no pertenecen a Monte de Utilidad Pública en ninguna porción de su superficie actual.

- Se ha concedido trámite de audiencia a la Junta Vecinal de la Serna de Iguña para corregir la delimitación catastral de las mismas, incluyéndose el requerimiento de un plano con los errores o bien con la situación corregida que proponen.

- La contestación de la Junta Vecinal ha consistido en indicar que la parcela 1067 del polígono 6 de Arenas de Iguña, de la Junta, es “distante y poco conocida exactamente por los vecinos de nuestro tiempo” y que dado que los concededores de la misma han fallecido “solo nos podemos amparar en el buen hacer y las comprobaciones legales a que haya lugar para defender lo que constituyó una base importante de subsistencia de nuestro pueblo en otro tiempo, sin por ello dejarnos de sorprender por los apéndices y enclaves de formas irregulares que en una superficie comunal van apareciendo”

- En dicha contestación no se aporta prueba o manifestación de ningún tipo que indique la existencia de un error en la delimitación catastral de las parcelas, ni propuesta de modificación. Dado que salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, esta Gerencia no puede sino concluir que la delimitación actual es correcta y que la Junta Vecinal no tiene ningún tipo de base para negarse a la inscripción, puesto que declinan corregir los supuestos errores.»

Y por todo ello, a la vista de la escasa o casi nula fundamentación de las dudas de la registradora, pues ni siquiera se remite de modo concreto a la información gráfica resultante de la aplicación gráfica registral homologada, y concurriendo los claros indicios en contrario que aporta el Estado, ahora recurrente, tales como los informes técnicos y jurídicos del Servicio de Montes de la Dirección General del Medio Natural del Gobierno de Cantabria y de la Gerencia Regional del Catastro, que han quedado reseñados, ha de considerarse que la dudas de la registradora obstativas a la inmatriculación pretendida no están suficientemente fundamentadas, y por tanto, ha de estimarse el presente recurso basado, precisamente, en tal falta de fundamentación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, tal como consta redactada.

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, 28 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.