

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**9961** *Resolución de 25 de abril de 2024, 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 Pego, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa, previa otra, de liquidación de sociedad de gananciales, partición o adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don I. M. T. y doña K. J. C. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa, previa otra, de liquidación de sociedad de gananciales, partición u adjudicación de herencia.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 5 de septiembre de 2023 por el notario de Orba, don Carlos Payá Bover, con el número 662 de protocolo, don D. M. V. vendía y transmitía a doña K. J. C. C. y don I. M. T. una parcela rústica en término de Castell de Castells, con referencias catastrales número 03054A008000260000AQ y 000501200YH48G0001GH, no inscrita en el Registro de la Propiedad, cuya inmatriculación solicitaban. Asimismo, dichos adquirentes declaraban sobre dicha finca una edificación.

Se acompañaba, como título previo, copia autorizada de escritura de herencia otorgada el mismo día ante el citado notario de Orba con el número 660 de protocolo.

II

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

«Entrada núm.: 4207 del año: 2023.  
Asiento núm.: 1300 Diario: 98.  
Presentado el 20 de septiembre de 2023 a las 09:15:20.  
Presentante: G. G., A.  
Interesados: D. M. V., C. C. K. J., I. M. T.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: compraventa y obra nueva.  
Núm. Protocolo: 662/2023 de 5 de septiembre de 2023.  
Notario: Carlos Payá Bover, Orba.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes

de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos:

Don D. M. V. vende y transmite a doña K. J. C. C. y a don I. M. T., una parcela rústica en término de Castell de Castells, partida (...), con Referencias Catastrales 03054A008000260000AQ y 000501200YH48G0001GH, no inscrita en este Registro de la Propiedad, cuya inmatriculación solicitan. Así mismo dichos adquirentes declaran sobre dicha finca una edificación.

Se acompaña una copia autorizada de escritura de herencia otorgada en Orba el cinco de septiembre de dos mil veintitrés ante su notario don Carlos Payá Bover.

Consultado el programa auxiliar de calificación de bases gráficas de este Registro de la Propiedad, resulta que dicha parcela catastral linda por el Sur con el Barranco (...), y además se encuentra atravesada por vía pecuaria –(...), por lo que con fecha seis de octubre de dos mil veintitrés se solicitan sendos informes favorables a la Confederación Hidrográfica del Júcar y al Servicio Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructura y Territorio, tal y como se notificó al presentante y funcionario autorizante.

Con fecha catorce de noviembre de dos mil veintitrés se recibe telemáticamente, Entrada 4977/2023, informe firmado el nueve de noviembre de dos mil veintitrés por J. C. F., técnico superior de medioambiente de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, con CSV (...) verificable (...) del que resulta que: “Según la documentación que figura en el expediente, se procede a ubicar la parcela, y se comprueba, mediante el visor cartográfico de la ICV de la Generalitat, la afección a la vía pecuaria (...) en Castell de Castells, puesto que la finca referenciada intrusa al citado dominio público pecuario, (...) Por consiguiente, debido a que esta colada no está delimitada ni amojonada, y sin perjuicio de un futuro deslinde, acto que establece con carácter definitivo los límites de esta vía pecuaria, no es posible definir con exactitud el límite respecto a la citada finca y, por tanto, definir la superficie exacta de dicha afección. Sin embargo, de acuerdo con el proyecto de clasificación y la cartografía de esta Conselleria, la vía pecuaria transcurre por el camino, no llegando a respetarse íntegramente los 10 m a cada lado de su eje por el cual discurre.

Teniendo en cuenta todo lo anterior y que la vía pecuaria es un bien del dominio público inalienable, imprescriptible e inembargable, y a falta de lo que se establezca en el futuro deslinde, que establezca la definición exacta de los límites de la vía pecuaria, se informa en sentido desfavorable, por afección a dicho dominio público pecuario, dado que no tiene en consideración el ancho legal de la misma debiendo respetar cautelarmente una anchura mínima de 10 m a medir desde el eje del camino, el cual se ha representado anteriormente.

En consecuencia, para poder emitir informe favorable se considera procedente un cálculo gráfico que tenga en consideración la vía pecuaria en toda su anchura.”

Con fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés se recibe telemáticamente, Entrada 5605/2023, informe firmado electrónicamente el veintidós de diciembre de dos mil veintitrés por M. G. M., Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con CSV (...) verificable (...) del que resulta que dicha corporación no se opone a la inscripción pretendida.

Fundamentos de Derecho:

Lo dispuesto en los artículos 9, 10, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria que impone la denegación de la inscripción de la representación gráfica de la finca si invade el dominio público; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de quince de marzo de dos mil dieciséis que subraya la obligación del Registrador de impedir el acceso al Registro de la Propiedad de los excesos de cabida que pudieran

invadir el dominio público; lo dispuesto en el artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carretera [sic], aplicable con carácter supletorio a las carreteras de la Comunidad Valenciana en virtud de lo previsto en el a [sic] Disposición final primera de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en la que se impone la colaboración del Registro de la Propiedad con la Administración en la protección del dominio público, y establece para la Administración un plazo de tres meses para expedir la certificación necesaria relativa a la posible invasión del dominio público, artículo 32 de dicha Ley valenciana y 29 de la citada Ley estatal que definen la zona de dominio público; y el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de junio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana.

En concreto el artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice: “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”.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma.

Contra esta nota de calificación desfavorable (...).

Firmado electrónicamente: Teresa Aparicio Marín Registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teresa Aparicio Marín registrador/a de Registro Propiedad de Pego a día dieciséis de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don I. M. T. y doña K. J. C. C. interpusieron recurso el día 14 de febrero de 2024 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

«Motivos.

Primero. En relación al tratamiento urbanístico de las vías pecuarias.

La Señora Registradora de la Propiedad de Pego –con apoyatura en el informe de nueve de noviembre de 2023, suscrito por doña J. C. F., en calidad de técnico superior

de medioambiente de la Dirección Territorial de Alicante de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio-, califica negativamente el documento notarial, y, suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas, concediendo plazo de subsanación, al considerar que las parcelas catastrales antecitadas, se encuentran atravesadas por la vía pecuaria (...) en Castell de Castells.

Se afirma en el referido informe, que se ha consultado el visor cartográfico del Instituto Cartográfico de la Comunidad Valenciana y que la finca presenta una afección de la vía pecuaria (...), con intrusión en el dominio público pecuario. Se denomina en el informe a esta vía pecuaria "vereda y colada" indistintamente, señalándose que transcurre por un "camino" y que "no se ha respetado la anchura legal de la vereda", y que se habrá de respetar cautelarmente hasta que exista un "cálculo gráfico" que tenga en consideración la vía pecuaria en toda su "anchura".

A lo que aducimos de contrario, el contenido de los artículos 21.2, 27.3 y 5.1.d) de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana (en lo sucesivo LVPCV), referente al tratamiento urbanístico de las vías pecuarias en suelo urbano y urbanizable, cuando el planeamiento no altera el trazado sino que las integra como paseo o alameda, respetando la integridad superficial de la vía pecuaria en su conjunto; régimen jurídico plasmado en el Plano del Plan General de Ordenación Estructural de Castell de Castells, I.V./Vías Pecuarias, EATE 08 9, de agosto de 2018, de Diputación de Alicante, con tratamiento de "ramal" o colada.

En refrendo de estas afirmaciones procedemos a la exposición documentada de las cuestiones que anteceden:

I. El suelo por donde discurre el ramal de la vía pecuaria (...) a la altura de la finca (catastrales 03054A008000260000AQ y 000501200YH48G0001GH), se encuentra clasificado con suelo urbanizable (...).

II. El ramal de la vía pecuaria que circunda la finca (integrada por las catastrales antecitadas), se encuentra asfaltado en la realidad física, rotulado como Carrer (...), en la Partida (...) del municipio de Castell de Castells. Esta actuación municipal de asfaltado de la vía pecuaria [sic], se ha desarrollado por el Ayuntamiento al amparo de los artículos 5.1.d), 27.3 y 21.2 de la LVPCV, que permite en núcleos urbanos, asfaltar un tramo de la vía pecuaria, cuando no sea utilizada habitualmente por el paso de ganados, y sea utilizada frecuentemente por vehículos (...).

III. Como exige la LVPCV, la (...), está grafiada en toda su "integridad superficial" en el plano I.V./Vías Pecuarias EATE 08 9, de agosto de 2018, confeccionado por el Area de Arquitectura de la Excmá Diputación de Alicante, y forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Estructural de Castell de Castells, que se encuentra publicado y en tramitación en la página web del Ayuntamiento (...).

Si se observa con detenimiento el grafiado en verde por suelo rústico de la vía pecuaria (...) se aprecia una longitud de 2.200 m y una anchura máxima hasta 20 metros (artículo 5.1.c) de la LVPCV), de lo cual se desprende a su vez la extensión de la (...) cuya integridad superficial se ha calculado de forma gráfica (...).

Si bien, por el Carrer (...) de Castell de Castells, no discurre la Vía Pecuaria (...), sino un pequeño "ramal" o "colada", que se ha integrado en el suelo urbano y urbanizable con tratamiento de paseo o alameda, según consta en el cajetín superpuesto junto a la (...) grafiada a la vista del plano I.V./Vías Pecuarias EATE 08 9; y ello en consonancia con los artículos 21.2, 21.3 y 5.1.d) de la LVPCV, que permite que en el suelo urbano y urbanizable, la vía pecuaria mantenga su trazado y se integre como paseo o alameda, y, que las coladas, tengan el ancho que se determine en los instrumentos de planeamiento con efectos de deslinde.

Con los debidos respetos, y dicho sea en estrictos términos de defensa, se ha denegado la inscripción con base en un informe de la Conselleria Medio Ambiente que exige erróneamente 20 metros, en el Carrer (...), carrer que no es sino un "ramal" o "colada" de la propia (...), por lo que no se sujeta al mismo régimen jurídico que la (...).

No hay razón para que se exijan por Conselleria de Medio Ambiente 20 metros en el "ramal" de (...) que discurre por el Carrer (...) clasificado como suelo urbanizable con

tratamiento de paseo o alameda, sin tener en cuenta el criterio de la Consellería de Territorio, según propuesta elevada por la Diputación de Alicante (*vid.* cajetín del plano I.V./Vías pecuarias EATE 08 9 donde consta mencionado el ramal).

A mayor abundamiento, vemos cómo en el plano I. V./Vías Pecuarias EATE 08 9, de agosto de 2018, de la Excmá Diputación de Alicante, no se grafían más que 10 metros, en el otro “ramal” o “colada” de la (...), el que atraviesa la (...) en suelo rústico, hacia el sur en el plano (*vid.* cajetín y grafiado en el plano I.V./Vías Pecuarias EATE 08 9, de agosto de 2018, de la Excmá Diputación de Alicante).

Conviene a nuestro derecho dejar constancia de que en la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Infraestructuras y Territorio, no se han coordinado las secciones de Medio Ambiente y Territorio, exigiéndose el máximo de 20 metros desde Medio Ambiente como si se tratara de una “vereda” en suelo rústico o no urbanizable, cuando desde Territorio se ha considerado como un “ramal” o “colada” integrado en la trama urbana (suelo urbanizable) con tratamiento de paseo o alameda (*vid.* la propuesta del año 2018 que la Diputación ha elevado al departamento de la Consellería de Territorio, por aplicación del artículo 21.1 de la LVPCV, plano I.V./Vías Pecuarias EATE 08 9, Plan General de Ordenación Estructural de Castell de Castells).

Conviene precisar que el ramal de la (...) en el tramo que se adentra y muere en el casco urbano de Castell de Castells, nunca ha tenido la anchura máxima de 20 metros, por lo que no puede esgrimirse por la Consellería de Medio Ambiente, que se haya de dejar una anchura máxima de 20 metros, máxime cuando la Consellería de Territorio, dispone desde el 2018 de planos del “ramal” o “colada” de la (...) en suelo urbano y urbanizable, perfectamente compatible éste, con la hilera de casas que se jalonan a lo largo del Carrer (...); no es razón bastante para denegar la inmatriculación de la finca, la falta de coordinación entre Medio Ambiente y Territorio, cuya confusión a buen seguro, no se evidenciaba en el informe emitido por Medio Ambiente.

IV. Para mayor claridad, se ha confeccionado un plano donde se superponen las parcelas catastrales 03054A008000260000AQ y 000501200YH48G000 IGH incluidas en la compraventa, sobre el plano del Plan General de Castell de Castells, de Ordenación Estructural I.V./Vías Pecuarias, EATE 08 9. De la superposición resulta que no se encuentra “atravesada” la finca por la (...), sino bordeada por el ramal o colada, subsumible en suelo urbanizable como paseo o alameda (...).

V. En virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en los actos de clasificación y deslinde de las vías pecuarias se tendrán en cuenta los derechos que hubieran podido consolidar los particulares en virtud de lo establecido en la legislación de vías pecuarias vigente con anterioridad a la Ley 3/ 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. A la vista del Catastro inmobiliario, la construcción con referencia catastral 000501200YH48G0001GH, data de 1990 (...), y, la finca procede de una transmisión hereditaria.

VI. La tramitación del Plan General de Castell de Castells enviado por la Diputación de Alicante a la Consellería de Medio Ambiente, requiere culminar el procedimiento de evaluación ambiental territorial estratégica. Habiéndose presentado la versión inicial del Plan (*vid.* I.V./Vías Pecuarias, EATE 08 9 de agosto de 2018), está en curso de obtención la Declaración ambiental y territorial estratégica de la Consellería de Medio Ambiente, ex artículo 50.1.g) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de Junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP), que dotaría de certeza la inmatriculación.

Segundo. En relación a la zona de protección de carreteras.

La cita correcta es la del artículo 33.4. párrafo 2 de la Ley 6/ 1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, por el que se permiten las edificaciones ya existentes y las obras de reparación y mejora en las mismas, dentro de la zona de protección de la carretera (...) Los tres metros de dominio público del artículo 32 de la Ley valenciana de carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación, no

alcanzan la propiedad adquirida, esto es, no se solapan sobre la propiedad particular. Esta afirmación se comprende, a la vista del Plano I.V./Vías Pecuarias EATE 08 9 y del levantamiento topográfico efectuado por don J. S. M. B. (...).

Tercero. Con respecto a la efectividad del derecho a la inscripción del título.

Se concede plazo para la subsanación del defecto alegado, que siendo subsanable no es de cumplimiento inmediato por los particulares, por cuanto éste está pendiente de que la Diputación de Alicante, obtenga la Declaración ambiental y territorial estratégica peticionada a la Consellería de Medio Ambiente, momento en que las Vías Pecuarias, no ofrecerían duda alguna a efectos de inmatriculación.

En orden a la tutela de la efectividad del derecho a la inscripción, en el caso de que sobrevengan títulos contradictorios posteriores, habría de aplazarse el despacho y calificación de los mismos, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario, criterio confirmado en los artículos 17 y 18.2 de la Ley Hipotecaria y por el principio de prioridad formal y material (Resoluciones de la DGRN de 26 de julio de 1988 y 18 de julio de 2011; Resoluciones DGSJFP de 18 de diciembre de 2020 y 17 de junio de 2021).

Nos encontramos en una tesitura en la que se habría de proteger el efectivo derecho a la inscripción mediante anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable del título (ex. artículos 42.9 y 42.10 de la LH y 429, párrafo 2 del RH). Si bien, teniendo en cuenta que no podrá lograrse la subsanación en el estricto plazo de sesenta días (artículo 96 LH), nos deberíamos acoger a plazo superior (artículo 86 de la LH), a la espera de que en este año, la Consellería de Medio Ambiente conceda la ya peticionada Declaración ambiental y territorial estratégica a la Diputación de Alicante –que es quien redacta el Plan General de Ordenación Estructural del municipio de Castell de Castells–.

Con el pronunciamiento de la Consellería mediante Declaración ambiental territorial estratégica favorable (ex. artículo 50.1.g) del TRLOTUP), quedarán grafiadas todas las vías pecuarias y quedará admitido el tratamiento de paseo o alameda en el Carrer (...), con el que linda la finca transmitida, pudiéndose reanudar las operaciones registrales con total seguridad jurídica, quedando descartada esta aparente limitación legal de dominio, que el planeamiento urbanístico ha previsto resolver en suelo urbanizable.

Con los debidos respetos, comprendemos la calificación provisional desfavorable que se ha efectuado por la Sra. Registradora a la vista del erróneo e inconexo informe de la Consellería de Medio Ambiente, como no podía ser de otra forma.

Sin embargo, profundizando en las cuestiones medioambientales y urbanísticas, sabemos que la finca podrá llegar a ser inmatriculada cuando se obtenga en breve la declaración favorable ambiental y territorial estratégica en curso de emisión, ya que se contempla en los planos enviados por la Diputación a la Consellería, la no intrusión en el dominio público de las fincas que lindan con el Carrer (...) y el tratamiento de paseo o alameda del ramal de la vía pecuaria. Por tanto, entendemos que es subsanable el defecto de que adolece el título, al poderse obtener la calificación favorable de la Sra. Registradora tras la Declaración ambiental y territorial estratégica, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación tras el pronunciamiento de la Consellería de Medio Ambiente.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 28 de febrero de 2024 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 38, 198, 199, 200, 201, 204 y 326 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías

Pecuarías; 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarías de la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de febrero y 31 de julio de 1986 y 20 de abril de 1988, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2015, 15 de marzo, 12 de abril y 23 de agosto de 2016, 4 de enero, 5 de mayo, 27 y 30 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 19 de julio de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inmatriculable una finca existiendo un informe de la Administración que afirma que la parcela catastral con la que se dice corresponder la finca está afectada por una vía pecuaria, razón por la cual la registradora suspende la inscripción.

En particular, el informe de la Administración afirma «según la documentación que figura en el expediente, se procede a ubicar la parcela, y se comprueba, mediante el visor cartográfico de la ICV de la Generalitat, la afección a la vía pecuaria (...) en Castell de Castells, puesto que la finca referenciada intrusa al citado dominio público pecuario».

Los recurrentes alegan, resumidamente, que es subsanable el defecto de que adolece el título, al poderse obtener la calificación favorable de la registradora tras la declaración ambiental y territorial estratégica, solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación tras el pronunciamiento de la Consellería de Medio Ambiente.

2. Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, solicitar un informe por parte del registrador a una determinada Administración Pública, cuestión extraña al recurso contra la calificación registral.

También 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 debe decidirse sobre documentos aportados junto con el escrito de impugnación por los recurrentes, en este caso, plano de clasificación del suelo del Plan General, plano topográfico georreferenciado de situación de las parcelas, plano I.V./Vías Pecuarías EATE 08 9, de agosto de 2018, confeccionado por el área de arquitectura de la Diputación de Alicante, que forma parte de la documentación del Plan General de Ordenación Estructural.

Además conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (*cf.*, por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017).

De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

3. Centrados en fondo del asunto, el recurso no puede prosperar.

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 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.

4. En lo que concierne al dominio público a que se refiere este expediente, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

El apartado 2 del artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana sobre Vías Pecuarias dispone: «En los términos que establezca la legislación hipotecaria y administrativa estatal tendrá su reflejo en los Registros de la Propiedad la existencia de vías pecuarias y, de conformidad con ella, la Generalitat ejercerá sus derechos a inmatricular a su favor las mismas, una vez realizados los trámites pertinentes, sin perjuicio de la defensa de los derechos de los particulares, que serán ejercidos en la forma y con las garantías que señale dicha legislación».

5. En el caso de este expediente, a la vista de los datos resultantes de la aplicación auxiliar, de los que resulta que la parcela catastral que en el título se dice corresponder

con la finca puede invadir una vía pecuaria, el registrador procede a notificar a la Administración correspondiente, la cual responde en sentido afirmativo que la parcela está afectada por la vía pecuaria.

Tal circunstancia, unida a que los recurrentes afirman que la finca podrá llegar a ser inmatriculada cuando se obtenga la declaración favorable ambiental y territorial estratégica en curso de emisión siendo este defecto subsanable del que adolece el título, es determinante de la desestimación del recurso, considerando la doctrina expuesta de esta Dirección General sobre la protección del dominio público.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.