

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**22905** *Resolución de 11 de septiembre 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 Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas, por oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. G., en su propio nombre y en representación de doña M. M. y doña M. G. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, doña Lucía Capitán Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas, por oposición de la Administración, que alega invasión de dominio público.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública autorizada el día 29 de febrero de 2024 por el notario de Sevilla Eduardo Carlos Ballester Vázquez, con el número 612 de protocolo, doña A., doña M. M. y doña M. G. G., como sus titulares registrales, procedieron a agrupar las fincas registrales número 6.647, 6.648 y 12.615, todas ellas del término de Alcalá de Guadaíra, para formar una sola, con una superficie registral de 880.299 metros cuadrados y con una superficie catastral de 888.221 metros cuadrados, cuya inscripción se solicitaba, describiendo la finca tal y como resultaba del Catastro.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Que el referido documento ha tenido entrada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, el día uno de marzo del año dos mil veinticuatro, causando el asiento 203 del Diario 224, habiéndose aportado dicho documento en soporte papel el día quince de marzo último, habiéndose iniciado el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha nueve de abril de dos mil veinticuatro, aportándose el día veintiséis de abril de dos mil veinticuatro, instancia suscrita en Mairena del Alcor, el día veinticinco de abril de dos mil veinticuatro, por don F. J. y don J. L. R. M., en representación de entidad “Garrotales San Francisco SL”, presentando alegaciones al expediente y aportándose el día veintinueve de abril de dos mil veinticuatro, informe firmado electrónicamente el día dieciocho de abril de dos mil veinticuatro, por don J. G. M., secretario general provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, oponiéndose al citado expediente.

Segundo. Que calificado dicho documento, en los términos a que se refieren los artículos 18, 19-bis y 199 de la Ley Hipotecaria, se procede a la denegación de la citada inscripción de la representación gráfica solicitada toda vez que con vista del informe de

la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, como titular colindante del dominio público, por el que se opone a la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación, toda vez que en contestación a la notificación remitida sobre la posible invasión en todo o en parte del dominio público aparente, del que resulta que la finca objeto del expediente es colindante con el dominio público pecuario de la vía “Cañada Real (...)”, clasificada por Orden Ministerial de 28 de junio de 1963 con una anchura legal de setenta y cinco con veintidós metros, y cuenta con deslinde en el tramo colindante con la finca objeto de inscripción, aprobado mediante Resolución de 12 de noviembre de 2003, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Cañada Real (...), tramo único, que va desde el término municipal de Utrera hasta el término municipal de Arahál, tomando la mojenera de Alcalá de Guadaíra con Los Molares en parte de su recorrido, en los términos municipales de Alcalá de Guadaíra y Los Molares, provincia de Sevilla, VP 048/01, Boja número 241 de 16 de diciembre de 2003, que según la relación de coordenadas aportadas en el documento, como planos del deslinde en la zona colindante con la finca objeto de inscripción, en la que se detectaron intrusiones en el dominio público y analizada la representación gráfica inscrita en la finca con referencia catastral 41004A019000210000IU, se detecta que existe solape de la superficie inscrita con la superficie deslindada de la vía pecuaria “Cañada Real (...)”, que se mantiene a lo largo de todo el límite de la misma en el tramo colindante con la finca informada. Por tanto, es necesaria la rectificación de los límites de la finca registral en las coordenadas afectadas por el deslinde de la citada vía pecuaria. Los límites de dicha finca registral deberán retranquearse la anchura de la vía pecuaria para dejar libre el dominio público determinado por las coordenadas de deslinde, las cuales se reproducen a continuación: (...)

#### Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y además, en cuanto a los expedidos por los organismos administrativos, se extenderá, en todo caso, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro, –artículo 99 del Reglamento Hipotecario–, y respecto a los expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–.

Segundo. En el presente caso, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente si procede o no completar la descripción literaria de la finca objeto del procedimiento acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o

su artículo 17.3. En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”. Es doctrina consolidada por la Dirección General de los Registros y del Notariado que siempre que se formule un juicio de identidad de una finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, resolución de 21 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Así mismo el artículo 199.1 establece en su párrafo quinto: “Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

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. 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, 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. 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 inmatriculada, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que “todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente”.

Tercero. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso y de conformidad con lo establecido la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fechas 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 24 de abril de 2018 entre otras, existiendo dudas fundadas sobre la realidad de la modificación solicitada, se deniega la inscripción de la identificación gráfica de la finca, por la posible invasión del dominio público que se corresponde con el dominio público pecuario de la vía “Cañada Real (...)”, clasificada por Orden Ministerial de 28 de junio de 1.963 con una anchura legal de setenta y cinco con veintidós metros, siendo éste de titularidad de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, pudiendo en todo caso el promotor del expediente rectificar la superficie de la finca objeto del expediente con una nueva representación gráfica, en base a una medición actualizada de la misma, que en su caso respete la superficie del dominio público pecuario y las fincas colindantes a través de la correspondiente representación gráfica georreferenciada alternativa aportando informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con resultado positivo, o bien, la rectificación de la representación gráfica catastral y una vez rectificadas aportar una

nueva certificación catastral descriptiva y gráfica, motivando nuevo expediente que se tramitaría con arreglo al citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria; o por último, podría instarse el expediente de deslinde conforme al artículo 200 de la Ley Hipotecaria el cual establece: "El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito... Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse. El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo...". Defecto insubsanable.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Lucía Capitán Carmona, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra número dos, acuerda:

Primero. Admitir, valorar, ponderar detalladamente, estimar el escrito de oposición presentado, al considerar fundados los motivos y las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica objeto del expediente y calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo. denegar el despacho del mismo, en su caso, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales.

Segundo. Denegar el despacho del mismo, en su caso, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales.

Tercero. Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y en su caso al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación que se practique; así mismo conlleva la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativos a documentos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores conforme a lo dispuesto artículo 111 y 432 del Reglamento Hipotecaria; pudiendo solicitarse anotación preventiva por defecto subsanable regulada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía Capitán Carmona registrador/a de Registro Propiedad de Alcalá de Guadaíra 2 a día tres de mayo del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación doña A. G. G., en su propio nombre y en representación de doña M. M. y doña M. G. G., interpuso recurso el día 19 de junio de 2024 con base en las siguientes alegaciones.

«1. Motivo de la calificación.

La calificación llevada a cabo por la Sra. Registradora obedece a la oposición manifestada por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, al considerar que se podría estar invadiendo el dominio público pecuario en la llamada Cañada Real (...), clasificada en los Términos Municipales de Alcalá de Guadaíra y Los Molares (Sevilla), cuyos datos constan en el antecedente de Hecho Segundo de la calificación. En dicha oposición, la Consejería aporta unas coordenadas que constan en la misma calificación, que hacen que la Sra. Registradora estime el escrito de oposición presentado, denegando el despacho del título presentado.

En todo caso, esta parte da por reproducido todo el escrito de calificación y se remite a la misma para su completa consideración, absteniéndose esta parte de su completa reproducción por economía procesal.

2. Inexactitud del escrito de oposición de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

En su oposición, la Consejería del ramo oculta a la Sra. Registradora una situación que, en nuestra opinión, resulta radicalmente fundamental para desestimar la oposición de dicha Consejería, dato que no es otro que la Cañada Real de (...) no está deslindada, toda vez que el deslinde resultó anulado al allanarse la Consejería de Medio Ambiente a la demanda presentada por la representación procesal de esta parte.

En efecto, las tres comparecientes interpusieron contra la resolución de deslinde de la Cañada Real en cuestión un recurso contencioso-administrativo, presentado el 7 de septiembre de 2005 (...)

Dicho recurso recae en la Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con el número 514/2005, formulándose la correspondiente demanda el 12 de enero de 2007 (...) Como puede leerse en esta demanda, nuestra representación procesal impugna el deslinde, entre otros, por los siguientes motivos:

1. Caducidad del expediente administrativo de deslinde.
2. Disconformidad con la anchura del deslinde.

La caducidad del expediente de deslinde era clara. Tal y como figuraba en el expediente administrativo, la Resolución del Viceconsejero de Medio Ambiente que aprobaba la iniciación del expediente de deslinde fue de 9 de mayo de 2001, y la resolución dando fin al expediente, y aprobándolo en los términos propuestos por la administración se nos notificó el 18 de marzo de 2004. Por lo tanto, el deslinde se prolongó durante treinta y cuatro meses y nueve días, es decir, superando ampliamente el plazo legal de 18 meses.

Por otro lado, se manifiesta la disconformidad con la anchura de la vía pecuaria, ya que cuando se clasifican las vías pecuarias de (...) (Sevilla), se redujo la Cañada Real (...) a colada de 16 metros, por considerarse excesiva. Pero además, el Proyecto de Clasificación de Alcalá de Guadaíra, finalmente aprobado, señalaba que su anchura según los antecedentes tenidos en cuenta en este pueblo (Alcalá) es de noventa varas, sin embargo, como su mayor recorrido lo tiene fuera de este pueblo y dentro de los de Utrera y Arahál si allí apreciase datos que señalasen distinta anchura, a ellos habrá de atenderse así como también para lo sucesivo con la misma anchura que en otros pueblos se le señala, lo que nos debe llevar a concluir que la anchura de esta vía pecuaria debería adaptarse a los dieciséis metros de (...) (antiguamente Utrera) (...)

Pues bien, la Consejería de Medio Ambiente, ante la demanda presentada por nuestra representación procesal, optó por allanarse, como se pone de manifiesto en la sentencia de 24 de abril de 2008 (...) y que estima por allanamiento el recurso, anulando dicho deslinde.

Así pues, la Consejería oculta a la Sra. Registradora que el deslinde fue anulado, pero no simplemente anulado, sino anulado por allanamiento de la Consejería demandada y que hoy se opone a nuestra pretensión de inscripción del título referenciado ut supra, allanamiento que no sólo alcanza a la cuestión de la caducidad, sino también a la misma anchura de la vía pecuaria y a su reducción a colada, que obviamente da por buena.

Por lo tanto, la Consejería pretende hacer valer ante la Sra. Registradora un deslinde anulado por sentencia firme, sin comunicar, en un primer momento, tal extremo, queriendo dar por buenas unas coordenadas que, al igual que el resto del expediente de deslinde, fueron anuladas. La ocultación es, por lo tanto, doble:

- Por un lado, oculta a la Sra. Registradora la anulación del deslinde.
- Por otro lado, oculta a la Sra. Registradora que el ancho de la vía pecuaria había quedado reducido a colada de 16 metros, no sólo porque así lo determinaban las clasificaciones de Alcalá de Guadaíra y Los Molares, sino también porque la propia Consejería se había allanado a nuestra demanda, en tal sentido.

3. Retracción aparente de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul Consejería.

Advertida la Consejería del error en el certificado emitido, ésta emite un nuevo certificado (...)

Dicho certificado dice, entre otras cosas, que la vía pecuaria “Cañada Real (...)”, no se encuentra deslindada en el momento actual en el tramo colindante con la finca objeto de inscripción. Esta afirmación es perfectamente consecuente con la sentencia aportada (...) Esta afirmación, por sí misma, debería ser suficiente para desestimar la oposición y calificar positivamente el título presentado a inscripción por esta parte.

Sin embargo, la Consejería, ladinamente, añade varios extremos al informe que, siendo profundamente inexactos, no han pretendido otra cosa que dar eficacia a un acto administrativo declarado ineficaz (el deslinde revocado) y otorgar eficacia a unos trabajos de campo igualmente anulados, perfectamente desfasados y, repetimos, inexactos.

Así, el certificado añade que esta Delegación Territorial cuenta con trabajos técnicos incluidos en el expediente caducado de deslinde VP048/01, que nos determinan el trazado aproximado de la vía pecuaria en el ámbito de actuación, sin perjuicio de lo que determine un futuro deslinde. Esos trabajos técnicos forman parte del expediente de deslinde anulado, ni más ni menos, de manera que pretende darse efectos ex nunc a un deslinde revocado, De nada nos sirve que se estime nuestra demanda si la Consejería otorga plena eficacia al deslinde, aunque sea de facto, y si la Sra. Registradora otorga eficacia a actos administrativos declarados ineficaces por parte de un Tribunal de Justicia, previo allanamiento de dicha Consejería.

Pero, además, como hemos adelantado, señala como válidas unas coordenadas que la sentencia también considera inválidas, al estimar plenamente nuestra demanda, también sobre la cuestión de la anchura de la vía pecuaria. En este caso, los hechos son tozudos: la clasificación de Alcalá de Guadaíra establece, respecto de la anchura, que para lo sucesivo con la misma anchura que en otros pueblos se le señala, y la clasificación de Los Molares reduce la vía pecuaria, entera, a colada de 16 metros. Por lo tanto, un futuro deslinde en absoluto coincidirá con las coordenadas establecidas, sino a otras muy diferentes, derivadas de la notabilísima reducción experimentada por la Cañada Real (...) No podemos obviar que el eje de la Cañada es la línea de término entre Alcalá de Guadaíra y Los Molares, por lo que la referencia para establecer la vía pecuaria es tan clara como inamovible.

Así pues, insistimos, no sólo se quiere dar validez a un deslinde inválido, sino que se pretende anticipar un deslinde futuro con unos criterios contrarios a las clasificaciones en vigor.

Ninguno de estos datos ha sido puesto de manifiesto a la Sra. Registradora, quien se halla ajena a tales detalles, al haberse hurtado los mismos a su conocimiento por parte de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Por todo ello, consideramos que en el segundo informe realmente dicha Consejería no se retracta, sólo aparenta hacerlo.

4. Debida revocación de la calificación. Inscripción del título presentado.

Consideramos que, a la vista de lo que antecede, de los datos aportados y los documentos que se adjuntan al presente recurso, tras la correspondiente valoración y ponderación de los mismos, debe revocarse la calificación de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad 2 de Alcalá de Guadaíra, debe admitirse la inscripción de la escritura presentada por esta parte, desestimando la oposición formulada por la Consejería de Desarrollo Sostenible, Medio Ambiente y Economía Azul.

Entendemos que la representación gráfica aportada, que coincide con los límites catastrales de las fincas, debe inscribirse, por atenerse a la más estricta realidad, y ello en virtud del artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, conforme al cual 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. Los certificados de la Consejería están llenos de inexactitudes, y ocultan datos esenciales, insuficientes para enervar la presunción del artículo transcrito, por lo que no cabe, reiteramos, más que la revocación de la calificación recurrida, la inscripción de la escritura pública de agrupación otorgada por el notario de Sevilla don Eduardo Carlos Ballester Vázquez el día 29 de febrero de 2024, con el número 612 de su protocolo, y la representación gráfica presentada, igualmente.

En su virtud procede y

Suplico a la Dirección General de los Registros y del Notariado tenga por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan, y por interpuesto recurso contra la calificación llevada a cabo por la Sra. Registradora el Registro de la Propiedad número 2 de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) (...) y a su vista acuerde revocar tal calificación, acordándose, por los motivos expuestos, la inscripción del título al que hemos hecho referencia ab initio y su representación gráfica.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 de julio de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.3, 24 y 132 de la Constitución Española; 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias; 9, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Órdenes Ministeriales de 28 de enero de 1947 y 25 de junio de 1963; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2016, y 12 de julio de 2022; las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 20 de marzo de 2006 y 24 de abril de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo, 21 y 22 de mayo, 24 de julio y 21 de septiembre y 3 de noviembre de 2015, 15 de marzo, 12 de abril y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 19 de enero, 21 de febrero y 5 de abril de 2022, 23 de febrero, 24 de mayo, 12 de julio, 29 y 30 de

noviembre y 5, 12 y 15 de diciembre de 2023 y 30 de enero, 20 y 27 de febrero, 22 de marzo, 11 y 26 de abril y 6 de junio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública, las titulares registrales de las fincas 6.647, 6.648 y 12.615 todas ellas del término de Alcalá de Guadaíra, las agrupan para formar una sola, con una superficie registral de 880.299 metros cuadrados y con una superficie catastral de 888.221 metros cuadrados, cuya inscripción se solicita, describiendo la finca tal y como resulta del Catastro. La registradora entiende solicitada tácitamente el inicio de un expediente del artículo 199, como ha reconocido la Resolución de 21 de febrero de 2022, entre otras, aplicando el apartado segundo, letra a) de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015. Las citadas fincas se corresponden con la identidad de una sola parcela catastral cuya referencia es: 41004A019000210000IU, solicitándose la inscripción de la descripción y superficie, que resultan del Catastro, conforme a la cual, la finca agrupada se describe en el título como: «Rústica: Finca denominada (...) en término de Alcalá de Guadaíra, catastrada como Polígono 19 Parcela 21 (...) Ocupa una superficie, sumando las superficies que constan en los títulos invocados, de 880.299 metros cuadrados, y según Catastro de 888.221 metros cuadrados. Sus linderos actualizados son: Al este con el Polígono 19 Parcela 20 del término de Alcalá de Guadaíra, finca denominada (...) y Polígono 19 Parcela 8 del Término de Alcalá de Guadaíra, finca denominada (...) Al norte y oeste con Polígono 19 Parcela 7 del Término de Alcalá de Guadaíra, finca también denominada (...) Al sur con vereda (...), que se corresponde con el Polígono 19 Parcela 9.010 del término de Alcalá de Guadaíra».

2. Además, lindando la finca con dominio público, por la propia certificación catastral, sin que conste la invasión de dominio público por la superposición de la georreferenciación aportada al expediente con la capa de información territorial de las Administraciones Públicas en la aplicación registral homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entiende la registradora que no estamos ante un supuesto de denegación automática de tramitación del expediente. Y, existiendo un exceso de cabida, aunque sea inferior al diez por ciento de la cabida inscrita y que hay una solicitud tácita, inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el 9 de abril de 2024, aunque la inscripción de la agrupación, como supuesto en el que la georreferenciación de la finca resultante de la nueva ordenación del terreno es circunstancia necesaria de la inscripción, no requiere la tramitación de expediente alguno para incorporar la georreferenciación, si se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Dicha actuación ha sido considerada ajustada a Derecho por esta Dirección General en Resoluciones como la de 23 de febrero de 2023, al declarar que carece de sentido generalizar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a supuestos en los que la realidad física de la finca sea indubitada no resulte afectado colindante registral alguno. Pero, aun siendo la diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita, si el registrador tiene dudas de que con la base gráfica a inscribir pueden resultar invadidas fincas colindantes, puede tramitar el expediente del artículo 199.

3. Realizadas las notificaciones a colindantes, el día 25 de abril de 2024 se recibe instancia suscrita en Mairena del Alcor por don F. J. R. M. y don J. L. R. M., en representación de entidad «Garrotales San Francisco, SL», presentando alegaciones al expediente, y el día 29 de abril de 2024 se recibe en el Registro informe firmado electrónicamente el día 18 de abril de 2024, por don J. G. M., secretario general provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, oponiéndose a la inscripción de la descripción y georreferenciación solicitada por invasión de dominio público.

4. Con base en esas alegaciones, la registradora emite calificación negativa de denegación de inscripción de la georreferenciación de fecha 3 de mayo de 2024, por la posible invasión del dominio público, en concreto, de la vía pecuaria «Cañada Real [...]», clasificada por Orden Ministerial de 28 de junio de 1963 con una anchura legal de 75,22

metros, siendo su titular la citada Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

5. Con posterioridad a dicha nota de calificación, el día 6 de junio de 2024, se recibe en el Registro de la Propiedad, nuevo informe emitido por don J. G M., secretario provincial de la citada Consejería de fecha 26 de mayo de 2024, que, dada la fecha de su presentación, no pudo tenerse en cuenta al tiempo de extenderse la nota de calificación. En dicho informe la Consejería reconoce la caducidad del expediente de deslinde, de la citada cañada real y que la nueva anchura, que, en el proyecto de clasificación de vías pecuarias, se le atribuye a la citada vía, ahora de 90 varas, equivalentes a 75,22 metros.

6. Los interesados recurren, alegando la existencia de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia dictada en el Recurso 514/2005, de fecha 24 de abril de 2008, en virtud de demanda interpuesta contra la resolución del Consejero de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 7 de julio de 2005, que desestima el recurso de alzada interpuesto por las ahora recurrentes contra la resolución de 12 de noviembre de 2003 de la Secretaría General Técnica de la Consejería, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria «Cañada Real [...]», tramo único desde el término municipal de Utrera hasta el término municipal de Arahal, tomando la mojonera de Alcalá de Guadaíra con los Molares, procedimiento número 75/2004. Dicha sentencia estima la pretensión de los demandantes, por haberse allanado la Administración demandada a su pretensión.

7. La registradora, a la vista del informe de fecha 26 de mayo de 2024, que reconoce la caducidad del expediente de deslinde de la citada cañada real y la nueva anchura de la citada vía, existiendo unos trabajos técnicos incluidos en el expediente caducado de deslinde VPO 48/01, que determinan el trazado aproximado de la vía pecuaria, y en base a las coordenadas que señalaba el citado expediente, se sigue manteniendo por parte de la Consejería que en el futuro deslinde la superficie de la vía pecuaria podrá solapar las fincas colindantes y por lo tanto la finca objeto del presente documento, mantiene su nota de calificación.

8. Para resolver el presente recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es ajustada a derecho, puesto que tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público, puesto que esta no 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, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación de la registradora en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público, conforme al citado precepto, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados».

9. El juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no es arbitrario ni discrecional, sino que está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico,

indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, puesto que entiende que la representación gráfica aportada puede coincidir, en todo o en parte, con dominio público, lo que es ajustado a Derecho, conforme a la Resolución de 25 de abril de 2024. Todo ello, conforme a la documentación que la registradora ha tenido a la vista al emitir la calificación. Y como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 26 de abril de 2024, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos. Y como dice la registradora en su nota de calificación: «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. 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, 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». Por ello, esta Dirección General en Resoluciones como las de 15 de marzo Y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, entre otras, ha declarado que puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Y ello porque existe una obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

10. Sin embargo, en el escrito de interposición de recurso se aportan una serie de documentos, que no eran conocidos por la registradora al emitir su calificación. Y aunque es doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador y aportados al interponer el recurso, como han declarado multitud de Resoluciones, siendo la última la de 6 de junio de 2024, en el presente caso, lo que ocurre es que quien debió tomar en consideración los pronunciamientos de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 24 de abril de 2008 y no lo hizo, a pesar de su allanamiento, fue la Junta de Andalucía, infringiendo el principio de que no se puede ir contra sus propios actos. Por ello, en diversas Resoluciones, como las de 21 y 22 de mayo y 24 de julio de 2012 y 21 de septiembre de 2015, la Dirección General estimó el recurso interpuesto contra la calificación registral, basándose en la documentación aportada en el escrito de interposición del Recurso. Dicha doctrina es aplicable en el presente caso, en el que la Administración competente obvia en su escrito de alegaciones los pronunciamientos de la sentencia, para reconocer en el informe de 26 de mayo de 2024, ya emitida la calificación, la caducidad del expediente, que solo es uno de los pronunciamientos de la sentencia citada, el cual es tenido en cuenta por la registradora para confirmar la calificación, por lo que debe tener también en cuenta la sentencia del Tribunal Superior de Justicia y sus pronunciamientos.

11. Por ello, en este caso, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «El registrador que realizó la calificación

podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente, y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción». Y también a la doctrina formulada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2022, cuando declara que el registrador, al realizar la calificación, puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos, de los que tenga constancia registral, aunque no consten en virtud de documentos presentados en el Libro Diario, de cuya autenticidad no quepa duda y que estén relacionados con el documento cuya inscripción se solicita, a fin de evitar la práctica de asientos ineficaces y en aplicación del principio de legalidad. Dicha doctrina es aplicable al presente caso, con el objeto de evitar dilaciones innecesarias o la firmeza de notas de calificación, no ajustadas a derecho, a la vista de toda la documentación incorporada al expediente. Por lo que, lo que procede analizar es si el mantenimiento de la nota de calificación de la registradora en el informe en defensa de la nota, en vista de todos los documentos aportados, es o no ajustada a Derecho.

12. En este sentido, el título esencial que ha de servir de guía para la resolución del presente recurso es la citada sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de 24 de abril de 2008, en la que se estima la pretensión de los demandantes, recurrentes en el presente expediente, por allanamiento de la Administración competente. Por ello, hay que estar a lo solicitado en la demanda por los demandantes y al allanamiento de la Administración competente. Dicho allanamiento causa la decisión del tribunal sentenciador, la cual ha de orientar la resolución del presente recurso. Toda vez que la registradora se basa para confirmar la denegación de la inscripción, en su informe en defensa de la nota, en un informe de la Administración no presentado al emitir la calificación, donde la Administración reconoce la caducidad del expediente de deslinde y la nueva anchura de la cañada, derivada de la norma de clasificación, pero sigue manteniendo la antigua en el informe remitido a la registradora, basado en los trabajos técnicos del expediente que la sentencia declara caducados, debe tener también en cuenta la sentencia citada, la petición de las demandantes en el pleito, el allanamiento y la decisión del tribunal en su nota de calificación. Contrariamente a ello, parece minimizar la importancia de la sentencia, al declarar que el recurso se basa solo en la existencia de la sentencia.

13. Por ello, para resolver el recurso debe realizarse un análisis de las vicisitudes del pleito. El 16 de enero de 2004, las recurrentes interpusieron recurso de alzada contra la resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 12 de noviembre de 2003, por la que se aprueba el deslinde de la «Cañada Real [...]». Las recurrentes solicitan: la nulidad de la clasificación, la rectificación del trazado y anchura de la vía pecuaria, que es incorrecta a su juicio, sin que se haya justificado suficientemente la propuesta, ni justificado la titularidad pública de los terrenos. Dicho recurso es desestimado por resolución de la consejera de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 24 de julio de 2005, que no admite la nulidad, por falta de publicación, de las Órdenes Ministeriales de Clasificación de 28 de enero de 1947 y 28 de junio de 1963, por no haberse interpuesto recurso contra las mismas dentro de plazo, por lo que las Órdenes han de considerarse firmes, conforme a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1999. En la Orden Ministerial de 1947, la vía pecuaria se clasifica como vereda y no como cañada. Respecto a la disconformidad del trazado y anchura de la vía pecuaria, se alega para desestimar el recurso, la existencia de un informe de fecha 14 de julio de 2004, que determina la longitud, anchura y superficie deslindada de la vía pecuaria, entre otras circunstancias. En dicho informe se incorpora plano y croquis de la vía pecuaria, habiéndose consultado un amplio fondo documental, que ha estado a disposición de los administrados en el plazo de exposición pública.

14. Frente a dicha resolución las recurrentes interponen recurso contencioso-administrativo mediante demanda de fecha 12 de enero de 2007, en la que solicitan: la declaración de nulidad del expediente de deslinde por caducidad, pues se han superado los 18 meses que concede la ley para culminarlo, puesto que se inicia el día 9 de mayo de 2001 y culmina el día 18 de marzo de 2004; la falta de motivación del expediente de deslinde administrativo, pues no fundamenta el recorrido y las lindes de la vía pecuaria, contrastando los lindes propuestos en el expediente con los que constan en el expediente de deslinde del año 1993, realizado por la Delegación Provincial de Agricultura, que coincide con el lindero del vuelo efectuado en el año 1957; la rectificación de la anchura de la vía pecuaria, puesto que, como figura en la clasificación de Los Molares, dicha vía pecuaria, su anchura fue reducida de los 75,22 metros de cañada a los 16 metros de una Colada. Además, el proyecto de Clasificación aprobado de Alcalá de Guadaíra estableció que la anchura era de «90 varas (75,22 metros), sin embargo, como su mayor recorrido lo tiene fuera de este pueblo, dentro de los de Utrera y Arahal, si allí precisasen datos que señalasen distinta anchura, a ellos habrá de atenderse, así como también para la sucesiva anchura que en otros pueblos se señala», de los que los demandantes concluyen que la anchura de esa vía pecuaria debería adaptarse a los 16 metros de Los Molares, quedando desafectado, de hecho y de derecho, el sobrante, debiendo haberse ajustado el deslinde a esos 16 metros; la nulidad de la resolución aprobatoria del deslinde, por lesionar derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional, puesto que del expediente se deduce que nunca fue notificada su tramitación a los demandantes, produciendo indefensión en los demandantes, vulnerando el artículo 24 de la Constitución Española.

15. El Tribunal Superior de Justicia estima la demanda, ante el escrito de allanamiento de la Administración. Ello determina la caducidad del expediente VP048/01, su falta de fundamentación, la rectificación del trazado y anchura de la vía pecuaria, que no es una cañada, sino una vereda, debiendo reducirse su anchura de 75,22 metros a 16 metros y la nulidad de la resolución aprobatoria del deslinde, por falta de notificación de la misma a los demandantes. Y esta sentencia vincula a la Administración, al tener el efecto de cosa juzgada, conforme a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 2016, por la cual el objeto del proceso lo fija la demanda y sus pretensiones, que a su vez sirven para delimitar el alcance objetivo de la cosa juzgada. Pero, la decisión del Tribunal Superior de Justicia también debe orientar la calificación de la registradora.

16. Ciertamente, como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Pero, las alegaciones han de ser analizadas por la registradora y sus dudas han de ser fundamentadas objetivamente, pudiendo basarse para ello en las alegaciones del colindante notificado. Y ello es así porque como declaró esta Dirección General en las Resoluciones de 19 de enero de 2022, 30 de noviembre de 2023 y 27 de febrero de 2024, entre otras, en el expediente del artículo 199 no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del expediente.

17. Por ello, su finalidad no es resolver una controversia, sino que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no

controversia. Y aunque ciertamente, como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de mayo y 12 de diciembre de 2.023 y 20 de febrero y 11 de abril de 2024, ni el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ni la calificación registral ni el recurso contra la calificación registral es el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo, debe resolverse por los tribunales de Justicia, en el presente caso lo que ocurre es que dicho pleito ya se ha resuelto y ha estimado la pretensión de los demandantes, por allanamiento de la parte demandada. La denegación de la inscripción de la georreferenciación en el presente caso dejaría a las recurrentes en una difícil situación de tener que acudir a un nuevo pleito judicial para defender la inscripción de la georreferenciación, cuando la pretensión de rectificación del trazado de la vía pecuaria ya ha tenido una sentencia estimatoria con efectos de cosa juzgada.

18. De todo ello se deduce que ha habido un error en la apreciación del informe de la Junta de Andalucía de 6 de junio de 2024 por parte de la registradora. Entiende la registradora que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer sobre cuestiones relacionadas, directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. La aportación de la sentencia, cuya existencia ya debería haber sido puesta de manifiesto en la alegación de la Administración, si está relacionada directa e inmediatamente con la calificación registral. Ante la omisión de la misma y de lo ordenado por el Tribunal Superior de Justicia en la alegación de la Administración, los recurrentes se ven obligados a aportarla en la interposición del recurso. Y dicha sentencia debería haberse incluido en el análisis que realiza la registradora, una vez interpuesto el recurso, conforme al artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria. Y ello, porque de toda la documentación se observa que la anchura de la vía pecuaria no es la de 75,22 metros, sino la de 16 metros que resulta de la Orden Ministerial de 25 de junio de 1963 y es la que resulta de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 24 de abril de 2008, por el allanamiento de la Junta de Andalucía.

19. Por tanto, aunque la registradora invoque la posible invasión de dominio público, basándose en el Informe de la Junta de 6 de junio de 2024, dicho informe sigue manteniendo la anchura de 75,22 metros y unas coordenadas de georreferenciación que resultan de unos trabajos técnicos en el seno de un expediente que se ha declarado caducado y su resolución aprobatoria nula por la citada sentencia. Por lo que lo que no se puede alegar invasión de dominio público, porque lo que ha declarado el tribunal es que dicha franja de terreno no tiene el carácter de dominio público en la porción de terreno que se comprenda entre los 75,22 metros de la cañada hasta los 16 metros de la vereda. En este sentido, como declaró la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 20 de marzo de 2006, resolviendo el recurso número 443/2001, «si la norma que clasifica la vía pecuaria declara expresamente que es excesiva una anchura y declara que la vía tendrá otra, no tiene lógica alguna que, al cabo de casi medio siglo, se pretenda por encima de aquella Orden de Clasificación mantener la anchura que se declaró excesiva». Y será en el deslinde donde deberá determinarse la nueva medida declarada por la Orden. Dicha situación de mantenimiento de una superficie distinta de la de la Orden también se produce en el presente caso, incluso después de haberse producido un allanamiento y una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

20. Por eso tiene razón la recurrente cuando declara en su escrito de interposición del recurso: «Por lo tanto, la Consejería pretende hacer valer ante la Sra. Registradora un deslinde anulado por sentencia firme, sin comunicar, en un primer momento, tal extremo, queriendo dar por buenas unas coordenadas que, al igual que el resto del expediente de deslinde, fueron anuladas». Y también cuando posteriormente declara: «Esos trabajos técnicos forman parte del expediente de deslinde anulado, ni más ni menos, de manera que pretende darse efectos ex nunc a un deslinde revocado, De nada nos sirve que se estime nuestra demanda si la Consejería otorga plena eficacia al deslinde, aunque sea de facto, y si la Sra. Registradora otorga eficacia a actos

administrativos declarados ineficaces por parte de un Tribunal de Justicia, previo allanamiento de dicha Consejería. Pero, además, como hemos adelantado, señala como válidas unas coordenadas que la sentencia también considera inválidas, al estimar plenamente nuestra demanda, también sobre la cuestión de la anchura de la vía pecuaria. En este caso, los hechos son tozudos: la clasificación de Alcalá de Guadaíra establece, respecto de la anchura, que para lo sucesivo con la misma anchura que en otros pueblos se le señala, y la clasificación de Los Molares reduce la vía pecuaria, entera, a colada de 16 metros. Por lo tanto, un futuro deslinde en absoluto coincidirá con las coordenadas establecidas, sino a otras muy diferentes, derivadas de la notabilísima reducción experimentada por la Cañada Real (...) No podemos obviar que el eje de la Cañada es la línea de término entre Alcalá de Guadaíra y Los Molares, por lo que la referencia para establecer la vía pecuaria es tan clara como inamovible».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para evitar dilaciones innecesarias, practicándose la inscripción de la georreferenciación, sin perjuicio de que la Administración, en el nuevo expediente de deslinde que tramite, ante la nulidad y caducidad del anterior, pueda practicar los asientos previstos al respecto por la legislación sustantiva aplicable.

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, 11 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.