

GUÍA PRÁCTICA  
SOBRE  
**LIMITACIONES  
LEGALES DEL  
DOMINIO Y  
REGISTRO  
DE LA  
PROPIEDAD**

Entrega 5ª:

**LIMITACIONES  
ADMINISTRATIVAS  
EN MATERIA DE  
CARRETERAS**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

---

**Normativa:****Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras****Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana****Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria****1) NORMATIVA ESTATAL****Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de CARRETERAS**

Los [artículos 28 y siguientes](#) regulan las diferentes zonas de protección de la carretera, que son: **de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad**; estableciendo con carácter general que en las mismas, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento. ([Art. 28](#))

**A) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.** [Art. 28](#). Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en el resto.

a) Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, **serán inscritos en el Registro de la Propiedad**. La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será **gratuita**. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a

formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

b) En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad. ([Art. 29 último párrafo](#))

c) Obligación de **deslinde** y facultad de investigación. [Art. 30](#).

- ♦ El deslinde del dominio público viario corresponde al **Ministerio de Fomento** según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

- ♦ El deslinde aprobado y reflejado en **acta** declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e **inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia** frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

- ♦ La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Esta declaración debe entenderse siempre que el titular registral afectado haya intervenido en el expediente de deslinde correspondiente, pues la falta de intervención supone un defecto que impide la inscripción por aplicación del principio de Legitimación.

- ♦ Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

d) Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de

servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

e) Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, no podrán ser enajenados sin previa declaración de no necesidad.

f) El Ministerio de Fomento tendrá **derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas** intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

**B) ZONA DE SERVIDUMBRE. [Art. 31.](#)** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en el resto.

No podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

**C) ZONA DE AFECCIÓN. [Art. 32.](#)** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en el resto.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Hay causas tasadas de denegación.

**D) ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD. [Art. 33.](#)** Esta zona es nueva. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en el resto.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes. El Ministerio de Fomento podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

Facultad de expropiación. [Art. 34.](#) En las zonas de servidumbre y en la comprendida hasta la línea límite de edificación, el Ministerio de Fomento podrá proceder a la expropiación, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación.

## 2) NORMATIVA AUTONÓMICA

### Ley 6/1991, de 27 de marzo, de CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Disposición final primera: “En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación la legislación de carreteras del Estado.”

En los [artículos 32 y siguientes](#) se distinguen tres zonas: **1. Zona de dominio público.** **2. Zona de protección.** **3. Zona de reserva.**

#### Artículo 32. Zona de dominio público.

“...2. La anchura de esta zona vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arceles y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos así como para previsión de ampliaciones. En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: 8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas y 3 en las restantes carreteras... 4. En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.”

#### Artículo 33. Zona de protección.

“... 3. En defecto de plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas

a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.

[Número 3 del artículo 33](#) redactado por el artículo 84 de la Ley [COMUNIDAD VALENCIANA] 14/2005, 23 diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat («D.O.G.V.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2006.

4. En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna...”

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios...”.

#### Artículo 35. Zona de reserva

La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

### 3) LEY HIPOTECARIA tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio:

Artículos que acentúan la protección del DOMINIO PÚBLICO:

Artículo 9 LH: La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Artículo 199 LH: El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado.

Artículos 203 y 205 LH: 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.

### 4) POSTURA DE LA DGRN:

Las [Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016](#), subrayan la obligación del registrador de la propiedad, en ejercicio de su función calificadora, de tratar de impedir el acceso al Registro de la Propiedad de inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el dominio público.

Protección del dominio público, que ha de ser tanto del inscrito como del no inscrito, y caso de que haya dudas de invasión, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

De otra parte, la [Resolución de 26 de abril de 2017](#), establece que el derecho de tanteo y retracto que tiene el Ministerio de Fomento conforme al [art. 29 apartado 9 de la Ley Estatal de Carreteras](#) no implica un cierre registral por la falta de notificación, sino que la única obligación del registrador es la del [artículo 29 apartado 11](#), esto es, hacer constar esa circunstancia de la colindancia con el dominio público viario en toda la información territorial.

### 5) FICHA TÉCNICA:

#### A) TITULARIDAD DE CARRETERAS:

La Red de carreteras de España integra, en función de su titularidad:

♦ **Red de Carreteras del Estado.** Son aquellas carreteras que son competencia del Estado a través del Ministerio de Fomento. Forman parte de ellas tanto las Carreteras Nacionales, como las Autopistas y Autovías del Estado.

♦ **Red secundaria de carreteras de España:** Comprenden tanto carreteras como autopistas y auto-vías e integra, en función de su titularidad:

- **Red Autonómica:** está formada por el conjunto de las carreteras de titularidad autonómica (dependientes de la Comunidad Autónoma)
- **Red Provincial:** está formada por el conjunto de las carreteras de titularidad provincial (dependientes de la Diputación Provincial)
- **Red Municipal:** está formada por el conjunto de las carreteras de titularidad municipal (dependientes del Ayuntamiento)

Existen también carreteras titularidad de otros organismos, como es el caso de las carreteras de las Confederaciones Hidrográficas, que sirven para el acceso y realización de trabajos de mantenimiento de las obras hidráulicas, canales y embalses de su competencia.

No tienen la consideración de carreteras, conforme al [artículo 2 de la Ley estatal de carreteras](#) ni de elemento funcional de éstas:

a) Los caminos de servicio, entendiéndose por tales las vías construidas para facilitar el acceso a las propiedades colindantes o, en general, como elementos auxiliares o complementarios de las actividades específicas de los titulares de dichas propiedades.

b) Las vías forestales y las vías pecuarias clasificadas como tales por su legislación específica.

c) Los viales y caminos de competencia estatal que forman parte del Viario Anexo a la Red de Carreteras del Estado, en los que no será de aplicación obligatoria con carácter general la normativa técnica de carreteras del Ministerio de Fomento, si bien, en tanto dicho Viario Anexo sea de titularidad estatal, estará sujeto a las determinaciones de la presente ley, siendo su gestión competencia del Ministerio de Fomento.

## B) NORMATIVA APLICABLE:

♦ **LEY 6/1991, DE 27 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:** Aplicable a todas las vías de tránsito rodado que, formando parte del sistema viario, transcurran por el territorio de la Comunidad Valenciana, y no sean de titularidad estatal.

♦ **Ley 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS:** Aplicable a la Red de Carreteras del Estado y sus correspondientes zonas de dominio público y protección.

## C) APLICACIÓN SUPLETORIA A LA CV DE LA LEGISLACION ESTATAL:

*En todo lo no previsto en esta ley será de aplicación la legislación de carreteras del Estado ([Disposición final primera de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana](#)).*

## D) DISTINTA REGULACION DE ZONAS SEGÚN SE APLIQUE LA LEGISLACIÓN ESTATAL O AUTONÓMICA:

**Para carreteras estatales se distinguen 4 zonas: dominio público, servidumbre, afección y limitación a la edificabilidad.**

**Para carreteras de la Comunidad Valenciana se distinguen 3 zonas: dominio público, protección y reserva.**

Las anchuras de cada zona, según se trate de carretera estatal o de la comunidad valenciana, son diferentes.

### 1) ZONA DE DOMINIO PÚBLICO:

**CARRETERAS ESTATALES:** Está constituida dicha zona por los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de **8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en el resto.**

**CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA:** La anchura de esta zona **vendrá determinada en la**

**planificación viaria** y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos así como para previsión de ampliaciones. **En defecto de planificación viaria** o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: **8 metros en autopistas, 5 en autovías y vías rápidas y 3 en las restantes carreteras.**

2) ZONA DE SERVIDUMBRE (PARA CARRETERAS ESTATALES):

Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de **25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en el resto.**

3) ZONA DE PROTECCIÓN (PARA CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA):

**En defecto de plan o proyecto** que señale la anchura de esta zona o cuando determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: **cient metros en autopistas, autovías y vías rápidas, cincuenta metros en carreteras convencionales de cuatro o más carriles y resto de carreteras de la Red Básica y veinticinco metros en las restantes carreteras.**

4) ZONA DE AFECCION (PARA CARRETERAS ESTATALES):

Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de

servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una **distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en el resto.**

5) ZONA DE RESERVA (PARA CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA): Tiene lugar cuando se aprueba un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente.

6) ZONA DE LIMITACION A LA EDIFICABILIDAD (PARA CARRETERAS ESTATALES): Zona nueva. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en el resto.

### **E) CÓMO CONOCER LA TITULARIDAD DE UNA CARRETERA Y CUÁNDO UNA PARCELA INVADE EL DOMINIO PÚBLICO:**

En lo relativo a la titularidad de las carreteras hay errores en el Catastro. A dichos efectos, se puede consultar el visor de la Generalitat valenciana que luego se indicará, y cuya capa puede añadirse a la aplicación informática de bases graficas.

**<http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>**

En dicha cartografía no se delimitan las distintas zonas por franjas de terrenos sino que aparece en línea continua el eje del vial. Por ello es recomendable que, al tiempo de proceder a la inscripción atender a la ortofoto y siempre que haya una duda razonable sobre la posible invasión de la zona de DP, solicitar de la Administración competente informe sobre dicha circunstancia.

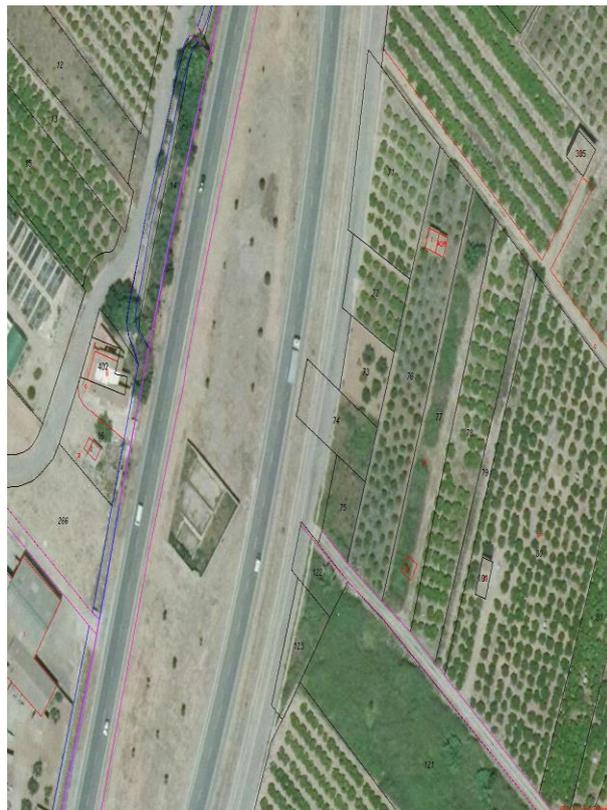
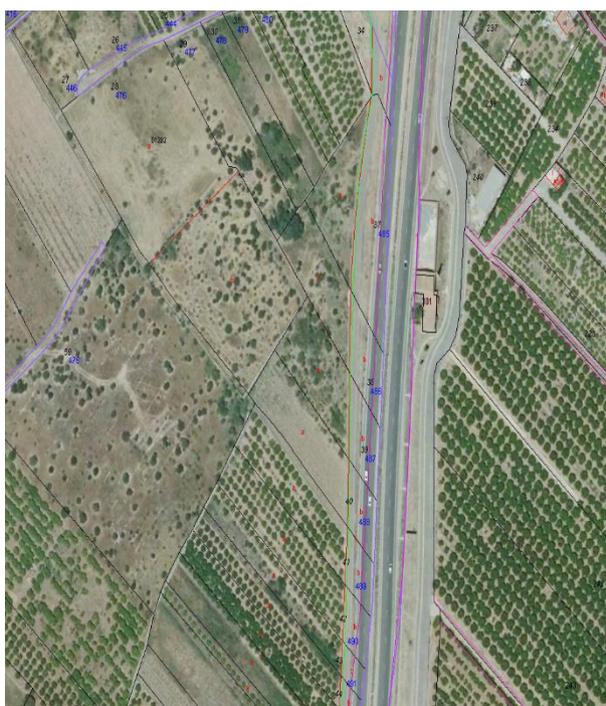
Por duda razonable debe entenderse la situación que se produce cuando al superponer la parcela catastral sobre la orto vemos que dicha parcela intersecta con elementos visuales que puedan integrar el dominio público (vías de servicio, vallados etc.).

El problema es que la legislación no previene las consecuencias de tal petición de informe, si hay paralización de la inscripción, prórroga del asiento de presentación y plazo de contestación por la Administración, salvo en los casos de inmatriculación de fincas. Por ejemplo la compraventa de una finca inscrita cuya parcela catastral invade parcialmente la franja visual del DP. ¿Qué hacer en tales casos?

Creemos que en tales supuestos puede aplicarse por analogía lo dispuesto para la inmatriculación, pues no tiene mucho sentido admitir compraventas de fincas que sabemos que invaden el DP, ya que toda la legislación actual trata precisamente de preservar el DP de dichas invasiones.

En cuanto al plazo para que la Administración conteste podría aplicarse por analogía lo establecido para las inmatriculaciones en general en los [artículos 203 y 205 de la LH](#) que establece UN MES para dicha contestación; si no hay contestación el registrador puede mantener la suspensión de la inscripción si conserva dudas sobre la posible invasión, justificando siempre tales dudas en la oportuna nota de calificación.

A continuación podemos visualizar un par de ejemplos de recintos catastrales que invaden el DP de carreteras.



### VI.- LIMITACIONES EN LA OPERATIVA REGISTRAL SEGÚN LAS ZONAS:

#### a) DOMINIO PÚBLICO

**1) Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la **certificación de la Administración General del Estado**, en la que se acredite que no se invade el dominio público. ([Art. 30.7 de la Ley Estatal de carreteras](#) aplicable supletoriamente a las carreteras de la Comunidad Valenciana).**

Asimismo y conforme a los [artículos 203 y 205 LH](#), 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.

**2) Cuando se declare un exceso de cabida,** y aunque la Ley no lo exija de forma expresa, parece prudente solicitar el mismo certificado que para las inmatriculaciones, pues aunque se trate de conceptos diferentes, muchas veces la ley les ha dado el mismo trato, como ocurre por ejemplo con el [art. 22 de la Ley de Montes](#); y máxime cuando de lo que se trata es de preservar el dominio público.

Además, [las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016](#), subrayan la obligación del registrador de la propiedad, de tratar de impedir el acceso al Registro de la Propiedad de **inmatriculaciones o excesos de cabida** que puedan invadir el dominio público.

**3) Artículo 199 LH:** El Registrador **denegará la inscripción de la identificación gráfica** de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado.

**4) Derechos de Tanteo y Retracto en transmisiones onerosas:** El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos, si bien la falta de notificación no implica el cierre registral al no decirlo expresamente la Ley, conforme a la [RDGRN 26 abril de 2017](#), y ello sin perjuicio de la obligación del punto 5º siguiente.

**5) En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho** referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone

limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad. ([Art. 29 último párrafo de la Ley Estatal](#) aplicable supletoriamente a las carreteras de la Comunidad Valenciana).

Se recomienda la extensión de nota marginal en la finca siempre que se opere con la misma, es decir, se practique cualquier asiento o se expida certificación. Si sólo se pide nota simple informativa veo muy difícil dar cumplimiento a este precepto pues tales notas no son sino una externalización de lo que en cada momento conste en nuestras bases de datos.

#### **b) ZONA DE SERVIDUMBRE PARA CARRETERAS ESTATALES**

No podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.

#### **c) ZONA DE PROTECCION PARA CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA**

No podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción.

#### **d) ZONA DE AFECCIÓN CARRETERAS ESTATALES**

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.

En las construcciones e instalaciones ya

existentes podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción (muy similar por tanto, a la zona de protección de la Comunidad Valenciana).

#### e) ZONA DE RESERVA DE LAS CARRETERAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Se prohíben todas las obras en estas zonas que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

#### f) ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD ESTATAL.

Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

#### Planteándose el problema de cómo afectan tales limitaciones a la inscripción de la DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA en dichas zonas de protección:

♦ No existe un precepto que de manera expresa prescriba el cierre registral en la legislación de carreteras (a diferencia de lo que ocurre con la zona de DP).

♦ [Artículo 28 TR Ley del Suelo](#) exige para las obras nuevas, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Y para las antiguas, el Registrador ha de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

♦ Aplicación de la [Res. DGRN 4 junio de 2013](#), en un supuesto de declaración de obra nueva por antigüedad sobre finca lindante con carretera exigió la acreditación de la no afección por zona de servidumbre relativa a dicha carretera, pues las servidumbres legales producen sus efectos como limitaciones *legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial* (cfr. [artículos 26.1 y 37.3 LH](#)). Y asimismo por entender que la obligación del registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius aedificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio."

♦ Aplicación de las [Resoluciones de la DGRN 19 febrero, 1 marzo 2016 y 2 marzo 2017](#) que señalan que debe suspenderse la inscripción y requerir la oportuna resolución administrativa dictada por la Administración competente. (Véase [Res. 19 febrero, 1 marzo 2016 y 2 marzo 2017](#)). Si bien la comunicación a la Administración ha de efectuarse en el seno del procedimiento del [art. 199 LH](#), no si no se ha iniciado, y en todo caso si hay duda fundada sobre invasión del dominio público, no justificando tal duda el mero hecho de que de la certificación catastral resulte que un lindero esté en investigación. (Véase [Res. 29 marzo 2017](#)).

La conclusión es que se puede paralizar la inscripción de obras nuevas y solicitar el informe o autorización de la administración competente, siempre que el registrador pueda determinar mediante la aplicación gráfica homologada (herramienta de medición), que dicha obra está situada aunque sea parcialmente, en la zona de servidumbre o protección, justificándolo adecuadamente. Ello en base a los siguientes argumentos:

~[Arts. 28-4 de la LS](#) en cuanto establece la obligación del registrador de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Si bien es cierto que el artículo se refiere sólo a las obras antiguas, ¿qué sentido tiene no aplicar el mismo criterio para las nuevas? La circunstancia de que se aporte licencia municipal ¿excluye la obligación del registrador para las edificaciones de nueva construcción? ¿sana la ilicitud de la misma?

~[Art 202 de la LH](#) que al regular la inscripción de las ON establece la determinación de la superficie ocupada por coordenadas geodésicas, cuya finalidad, entre otras, es la de que sea comprobable que dicha edificación no extralimita la finca, invade el dominio público o se asienta en suelo de especial protección.

~En la Legislación de Costas, [el artículo 49.4 del Reglamento de Costas](#) establece que: *“No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo”*.

~La [RS de DGRN 4 junio de 2013](#), que exigió la acreditación de la no afección por zona de servidumbre relativa a dicha carretera, pues las servidumbres legales producen sus efectos como limitaciones **legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial**. La crítica que sufrió esta resolución porque protegía más la servidumbre legal que el DP queda hoy desvirtuada por los [arts. 199, 203 y 205 de la LH](#) que se refiere también al DP no inmatriculado.

~Si el sistema legal español es que el registrador califique con carácter general la licitud de la edificación (sic en materia urbanística) parece poco coherente permitir estas inscripciones de edificaciones en terrenos donde por Ley no puede edificarse. Otra cosa es que este sistema sea el acertado o no.