

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

Entrega 2ª:

**PATRIMONIO DE LAS
ADMINISTRACIONES
PÚBLICAS**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

♦ Comunicación de las inscripciones de excesos de cabida e inscripciones de fincas colindantes con otras pertenecientes a una administración pública.

♦ Comprobación de la no invasión de dominio público para la inscripción de excesos de cabida o las declaraciones de obra por antigüedad.

Normativa:

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana.

Obligatoriedad y promoción de la inscripción

Como regla general, las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción ([artículo 36 LPAP](#)). De acuerdo con esta previsión:

El [artículo 39 LPAP](#) establece que los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda.

En el mismo sentido, el [artículo 19 de la Ley valenciana](#) dispone que, cuando se trate de bienes inmuebles o derechos reales susceptibles de inscripción, la Generalitat instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos acreditativos, de acuerdo con la legislación hipotecaria, rigiéndose por las normas aplicables al patrimonio del Estado.

Igualmente prevé que los registradores de la propiedad, cuando conocieran la existencia de bienes de la Generalitat no inscritos debidamente, se dirigirán a la conselleria competente en materia de patrimonio para que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta ley.

1) LA COMUNICACIÓN DE CIERTAS INSCRIPCIONES

Según dispone el [artículo 38 LPAP](#):

En los supuestos de inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la LH, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita.

En el caso de que estos asientos se refieran a inmuebles colindantes con otros pertenecientes a la Administración General del Estado, la comunicación se hará al Delegado de Economía y Hacienda.

Igualmente, de conformidad con lo previsto por el [artículo 19 de la ley valenciana](#):

♦El registrador debe poner en conocimiento de la conselleria competente en materia de patrimonio(*), mediante oficio en el que se expresarán los datos personales del adquirente y la descripción de la finca transmitida la inmatriculación o la inscripción de exceso de cabida de fincas colindantes con propiedades de la Generalitat.

♦Cuando se inmatriculen en el Registro de la Propiedad fincas colindantes con propiedades de la Generalitat, en la descripción de dichas fincas se expresará claramente esa circunstancia.

(* Si bien, según la Disposición adicional quinta, *la conselleria competente en la administración y gestión de montes, terrenos forestales y vías pecuarias, ejercerá las facultades atribuidas en esta ley a la conselleria competente en materia de patrimonio en relación con las vías pecuarias y la permuta de terrenos en montes de la Generalitat catalogados, ajustándose a lo prevenido en la legislación especial y supletoriamente en esta ley, comunicando a la conselleria competente en materia de patrimonio las actuaciones realizadas para su constancia en el inventario e inscripción en el Registro de la Propiedad.*)

2) LA OBLIGACIÓN DE IMPEDIR LA PRÁCTICA DE INSCRIPCIONES QUE PUEDAN INVADIR EL DOMINIO PÚBLICO:

♦Inscripción de representaciones gráficas (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 posible invasión del dominio público.

♦Inscripción de rectificaciones de superficie o linderos e inmatriculación de fincas (artículos 203 y 205 LH).

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación, o rectificación de cabida, se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación o inmatriculación solicitada.

♦Declaración de obra antigua ([artículo 28.4 LSRU](#)):

En el procedimiento a seguir para la inscripción de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, el Registrador comprobará que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

La DGRN en su [resolución de 15 de marzo de 2016](#), reiterada por otras posteriores, declaraba que:

Esta obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en

la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la [Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas](#), tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

La protección registral que la ley otorga al dominio público, señala, **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.

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.

De esta forma, se dice, 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.

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.

3) LA APLICACIÓN INFORMÁTICA COMO HERRAMIENTA DE CALIFICACIÓN

Como pone de relieve el centro directivo en la citada resolución:

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, 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...

(Y en su disposición adicional primera, añade que para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado. La aplicación fue homologada por Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

A modo de recordatorio:

Según la LPAP (artículos 5 y 9):

Los bienes y derechos de dominio público se regirán por las leyes y disposiciones especiales que les sean de aplicación y, a falta de normas especiales, por esta ley y las disposiciones que la desarrollen o complementen. Las normas generales del derecho administrativo y, en su defecto, las normas del derecho privado, se aplicarán como derecho supletorio.

Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los señalados en el artículo 132.2 CE.

El Patrimonio del Estado está integrado por el patrimonio de la Administración General del Estado y los patrimonios de los organismos públicos que se encuentren en relación de dependencia o vinculación con la misma.

La gestión, administración y explotación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que sean de titularidad de la Administración General del Estado corresponderán al Ministerio de Hacienda, a través de la Dirección General del Patrimonio del Estado.

La gestión, administración y explotación de los bienes y derechos del Patrimonio del Estado que sean de titularidad de los organismos públicos corresponderán a éstos, de acuerdo con lo señalado en sus normas de creación o de organización y funcionamiento o en sus estatutos, con sujeción en todo caso a lo establecido para dichos bienes y derechos en esta ley.

Según la ley valenciana, (artículos 2, 3, 10):

El patrimonio de la Generalitat se regirá por esta ley, la legislación básica estatal, por sus reglamentos de ejecución y desarrollo, y por las normas de derecho público y privado aplicables según la clase de bienes.

Constituye el Patrimonio de la Generalitat el conjunto de bienes y derechos que le pertenezcan por cualquier título, así como los que integran el patrimonio diferenciado de los organismos públicos vinculados o dependientes de la misma, sin perjuicio de las especialidades contenidas en esta ley y en sus leyes de creación.

El ejercicio de las facultades y funciones dominicales sobre el patrimonio de la Generalitat, no atribuidas expresamente por la ley a otros órganos, así como su representación extrajudicial, corresponderá a la conselleria competente en materia de patrimonio. El órgano competente podrá delegar o encomendar alguna de esas facultades y funciones a otros órganos de la Generalitat o de otra administración, de conformidad con lo establecido en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, corresponde a los diferentes departamentos y organismos públicos vinculados o dependientes de la Generalitat las funciones y responsabilidades de administración, defensa, conservación y mejora de los bienes y derechos de dominio público o privado que tengan adscritos.

Compete a la Dirección General de Patrimonio las funciones y responsabilidades de administración, defensa, conservación y mejora de los bienes y derechos patrimoniales no adscritos a ningún departamento ni entidad, y cuyo uso no haya sido cedido a terceros, así como la adquisición, enajenación, aseguramiento, arrendamiento y administración de los vehículos que integran el parque móvil.

Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables.