

CARTOGRAFIA JURIDICA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

TEMA VI

**LAS LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS QUE
INTERFIEREN EN EL PROCEDIMIENTO
REGISTRAL**

CAPITULO I: LAS VIAS PECUARIAS

LA IDENTIFICACION GRAFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES NOS HA CAMBIADO LA VIDA.

De esto ya se habrán dado cuenta muchos registradores en la medida que hayan puesto en marcha en sus Registros la aplicación de la Ley 13/2015. Una vez que se empieza a realizar, el análisis gráfico de las fincas no sólo es necesario para la inscripción gráfica sino para decidir sobre la atribución de una referencia catastral, para modificar superficie o linderos, pero sobre todo para conocer cuando una finca está afectada por una limitación administrativa cuya plasmación es cartográfica. Creo que este tema por su importancia merece ser mejor explicado.

En un principio se podría pensar que el análisis gráfico de nuestras fincas registrales sólo debe efectuarse cuando se haya iniciado un procedimiento de inscripción gráfica, bien en los casos obligatorios como la inmatriculación o modificaciones físicas de fincas, bien al amparo de los procedimientos específicos de los arts. 199 o 201. Pero nos dimos cuenta que también era imprescindible para otras tareas registrales. Así para la atribución de la RC a terrenos donde la geolocalización o desconfiguración perimetral puede impedir dicha atribución; o para rectificar una superficie inscrita que exceda del 5% cuando no se puede validar el perímetro de la parcela catastral, pues sin perímetro no hay geometría y sin ésta no se puede considerar acreditada la superficie.

Y qué decir de las limitaciones impuestas por la legislación de Montes, Costas, Carreteras, Vías Pecuarias, Humedales etc. que pueden llegar a paralizar la inscripción mientras no se aclare si una finca invade o no el correspondiente dominio público. El análisis cartográfico y la geolocalización de las fincas son imprescindibles, en la inmensa mayoría de los casos, para saber qué hacer. Sin este análisis nuestros operadores EXPERIOR están perdidos y la decisión del registrador poco o nada fundamentada.

Por ello, en mi oficina, una vez realizada la presentación del documento, pasa al operador GEOBASE para el análisis gráfico de las fincas, realizando un sencillo informe que puede tener normalmente una doble finalidad: si se hubiese iniciado el procedimiento de inscripción gráfica, para poner por escrito, bajo supervisión y firma del registrador, si se cumplen o no los requisitos legalmente exigibles, indicando al operador EXPERIOR las operaciones que debe realizar; si no se hubiese iniciado el procedimiento de inscripción gráfica dicho informe, más sencillo todavía, tiene por objeto facilitar el trabajo de los operadores EXPERIOR al justificar algunos elementos propios de su actuación, como por ejemplo si procede la inscripción de la RC (el famoso análisis de la correspondencia que hemos tratado en otro tema), la rectificación de datos de situación o superficie o la detección de limitaciones administrativas que interfieren en el procedimiento registral de inscripción.

Estos análisis gráficos sin duda ralentizan el ya sobrecargado despacho de títulos, pero una vez introducido en la operativa del Registro y acostumbrados registrador, personal y usuarios a sus ventajas, resultan difícil de obviar, pues sin ellos volveríamos a

calificaciones pretéritas menos fundamentadas y, sin duda, con menos valor añadido. Pero sobre todo facilitan la vida del personal auxiliar del Registro al indicarles motivadamente y bajo supervisión del registrador las operaciones que deben realizar, consiguiendo unos criterios uniformes, una seguridad en el despacho y unas notas de calificación correctamente fundamentadas.

LA IMPORTANCIA DE ESTA OPERATIVA.

La Ley 13/2015 en el art 9 de la LH, cuando trata de la aplicación homologada señala que debe permitir el tratamiento de representaciones gráficas que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas, previniendo la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones del dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondientes.

En sentido parecido se manifiesta la Disposición Adicional primera de la Ley 13/2015 al indicar que dicha aplicación oficial homologada debe permitir interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste con la cartografía catastral y con aquellas otras cartografías oficiales de las 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.

Aunque con el tiempo puedan y deban relacionarse muchas de estas limitaciones administrativas, transformando al Registro en un centro de información jurídica integral de carácter territorial (de lo que hoy por desgracia se carece), creemos que las que, al menos ahora, nos interesan especialmente **aquellas limitaciones que interfieren en el procedimientos registral**, al paralizar la inscripción o imponer al registrador determinadas operativas. Así, por ejemplo, la legislación de Montes, Costas, Zonas Inundables, Carreteras o Vías Pecuarias establecen la suspensión de la inscripción y la petición de informe a la Administración competente si en el análisis gráfico se puede observar que el perímetro que se pretende asociar a una finca invade el dominio público correspondiente. Por el contrario, la normativa que regula las servidumbres aéreas, aún siendo muy importantes, no contiene ninguna indicación sobre la operativa registral. Por ello se considera conveniente analizar sólo aquellas limitaciones que inciden en el procedimiento registral y tal vez, una vez que éstas tengan una operativa normalizada en el registro, implementar las demás.

Pues bien, al tratar de estas limitaciones queremos seguir una exposición que facilite la comprensión y tratamiento de las mismas por nuestros técnicos encargados de su análisis y para ello **vamos a fijarnos en la relación espacial** entre la finca y delimitación administrativa del dominio público (colindancia o invasión); la naturaleza del negocio jurídico (gratuito u oneroso); y tipología del asiento registral (inmatriculaciones, excesos de cabida o restantes inscripciones de derechos).

Este apartado se va a analizar teniendo en cuenta exclusivamente la normativa autonómica de la Comunidad Valenciana; en las restantes deberá completarse y, en su caso, rectificarse, con la normativa autonómica propia.

VIAS PECUARIAS: INTRODUCCION

Estas rutas, vía o caminos son el resultado de los necesarios traslados pecuarios que el hombre ha venido realizando en la búsqueda de pastos invernales y estivales y tienen su origen en los movimientos migratorios de los animales.

En la actual legislación se configuran como elementos multifuncionales que permiten compaginar la función tradicional y prioritaria de la trashumancia estacional, con otras complementarias compatibles de carácter agrícola, recreativo, deportivo y medioambiental de los ciudadanos.

Están constituidas por franjas de terreno, de anchura variable, que integran el dominio público y cuya gestión actualmente corresponde a la Dirección General de Medio Natural, Consellería d'Infraestructures, Territori y Medi Ambient.

Las vías pecuarias de la Comunidad Valenciana se integran en un catálogo cuyo objeto es facilitar el conocimiento y gestión de las mismas y cuya inclusión otorga una presunción posesoria "iuris tantum", aunque las controversias y reclamaciones quedan reservadas a la jurisdicción civil.

El Catálogo se configura como un registro público, de carácter administrativo en el que deben incluirse todas las vías pecuarias. Consta de tres libros uno para cada provincia. Cada libro se integra por fichas, una para cada vía pecuaria de cada municipio, en las que constan todos los datos relativos a la vía.

Actualmente hay unos 14.000 kilómetros de vías pecuarias catalogadas en la CV, que forman parte de la infraestructura verde para garantizar la adecuada conectividad territorial y funcional, conforme al art 4.5 de la Ley Valenciana de Vías Pecuarias y art 5.2 m de la LOTUP de 25 de julio de 2014.

La delimitación de las mismas se inicia en el año 2006 con la recopilación del Fondo Documental de Vías Pecuarias como inventario y registro y que constan de los antecedentes, documentos, planos y actos administrativos que luego se integran en el Catálogo.

Debe ponerse de relieve que en la delimitación de una vía pecuaria es excepcional la utilización del deslinde la misma y han sido los actos administrativos de clasificación los que han determinado, en base a la documentación disponible, la tipología, anchura y porción del territorio ocupado, mediante su determinación cartográfica.

NORMATIVA BASICA SOBRE VIAS PECUARIAS EN LA CV.:

A) LEGISLACIÓN AUTONÓMICA:

arts 5 y 9,2º de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat Valenciana, de Vías Pecuarias;

Artículo 5. Denominaciones

1. Las vías pecuarias de la Generalitat podrán recibir alguna de las siguientes denominaciones:
 - a) **Cañadas**: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 75 metros.
 - b) **Cordeles**: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 37,5 metros.
 - c) **Veredas o azagadores**: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 20 metros.
 - d) **Coladas**: son las vías pecuarias, cuya anchura será la que se determine en el acto de clasificación.
2. Estas denominaciones son compatibles con otras como la de vía pecuaria real, camí d'empriu, camí del realenc, paso ganadero, braç d'assagador, fillola, camino ganadero, majadas, mallades, abrevaderos, camí de bestiar, camí o assagador d'herbatge, ligallo, carrerada, carrerassa o cabañera

Artículo 9. 2 sobre conservación y defensa de las vías pecuarias establece:

Las vías pecuarias se inscribirán en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria, en virtud de certificación expedida por la administración actuante, que incorpore el acto administrativo firme en vía administrativa del que resulta su configuración perimetral, acompañado del plano georreferenciado.

*Los registradores **no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones** de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria. Si la afección es parcial la inscripción se limitará a la parte no afecta. Para ello deberá disponer de la delimitación cartográfica oficial de las vías pecuarias que permita establecer la afección espacial. En caso de duda fundada podrá solicitar certificación acreditativa a la consellería competente en materia de vías pecuarias. Transcurrido **un mes** sin haber recibido contestación se entenderá que no hay obstáculo para la inscripción.*

Los registradores de la propiedad comunicarán a la consellería competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectadas total o parcialmente por una vía pecuaria.

B) LEGISLACIÓN ESTATAL:

1º) art 53 de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Artículo 53. Incorporación de la información geográfica al Registro de la Propiedad.

1. La información perimetral referida a espacios naturales protegidos, Red Natura 2000, los montes de utilidad pública y **los dominios públicos de las vías pecuarias** y zonas incluidas en el Inventario Español de Zonas Húmedas, integradas en el Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, **quedará siempre incorporada al sistema de información geográfica de la finca registral**, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

2. A tales efectos y con independencia de otros instrumentos o sitios electrónicos de información medioambiental que puedan establecer las comunidades autónomas en el marco de sus competencias, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente mantendrá actualizado un servicio de mapas en línea con la representación gráfica georreferenciada y metadatada, que permita identificar y delimitar los ámbitos espaciales protegidos a que se refiere el apartado anterior, así como la importación de sus datos para que puedan ser contrastados con las fincas registrales en la aplicación del sistema informático registral único. El procedimiento de comunicación entre los respectivos sistemas de información geográfica se

determinará mediante orden ministerial conjunta del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y del Ministerio de Justicia.

3. En toda información registral, así como en las notas de calificación o despacho referidas a fincas, que según los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, intersecten o colinden con ámbitos espaciales sujetos a algún tipo de determinación medioambiental, conforme a la documentación recogida en el apartado anterior, **se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y con efectos meramente informativos**, recomendando en cualquier caso, además, la consulta con las autoridades ambientales competentes.

4. Igualmente, el Catastro Inmobiliario tendrá acceso a la información a que se refiere el apartado segundo, en los términos previstos en esta ley, de conformidad con lo dispuesto en su normativa reguladora.»

2º) Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 4. Clasificación.

Por razón del régimen jurídico al que están sujetos, los bienes y derechos que integran el patrimonio de las Administraciones públicas pueden ser de dominio público o demaniales y de dominio privado o patrimoniales.

jurisprudencia

[Bloque 9: #a5]

Artículo 5. Bienes y derechos de dominio público o demaniales.

1. Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

2. Son bienes de dominio público estatal, en todo caso, los mencionados en el artículo 132.2 de la Constitución.

3. Los inmuebles de titularidad de la Administración General del Estado o de los organismos públicos vinculados a ella o dependientes de la misma en que se alojen servicios, oficinas o dependencias de sus órganos o de los órganos constitucionales del Estado se considerarán, en todo caso, bienes de dominio público.

4. 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.

jurisprudencia

[Bloque 10: #a6]

Artículo 6. Principios relativos a los bienes y derechos de dominio público.

La gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

a) Inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

b) Adecuación y suficiencia de los bienes para servir al uso general o al servicio público a que estén destinados.

c) Aplicación efectiva al uso general o al servicio público, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

d) Dedicación preferente al uso común frente a su uso privativo.

e) Ejercicio diligente de las prerrogativas que la presente ley u otras especiales otorguen a las Administraciones públicas, garantizando su conservación e integridad.

f) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

g) Cooperación y colaboración entre las Administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias sobre el dominio público.

[Bloque 11: #a7]

Artículo 7. Bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales.

1. Son bienes y derechos de dominio privado o patrimoniales los que, siendo de titularidad de las Administraciones públicas, no tengan el carácter de demaniales.

2. En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales.

3. El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen. Supletoriamente, se aplicarán las normas del derecho administrativo, en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos y al procedimiento que ha de seguirse para ello, y las normas del Derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico.

[Bloque 12: #a8]

Artículo 8. Principios relativos a los bienes y derechos patrimoniales.

1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios:

a) Eficiencia y economía en su gestión.

b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos.

c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes.

d) Identificación y control a través de inventarios o registros adecuados.

e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar la utilización y el rendimiento de sus bienes.

2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

[Bloque 13: #

Artículo 38. Comunicación de ciertas inscripciones.

1. Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad 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 Ley Hipotecaria, 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.

2. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública.

3. 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.

CONSIDERACIONES Y OPERATIVA:

1.- En la Comunidad Valenciana no existe una delimitación precisa de la superficie afectada a una vía pecuaria y ello en base a dos motivos: uno que la ley no señala una anchura determinada para cada tipo de vía pecuaria, sino sólo el máximo de anchura o, para la Colada, la que se determine en el acto de su clasificación; y el otro motivo es que en la cartografía sólo se representa el eje de la vía pecuaria pero no delimita el área incluida en el Dominio Público (DP) o afectada, sólo lo indica en forma alfanumérica. Es decir, en la cartografía temática no visualizamos una franja de terreno constitutiva de la vía pecuaria y esto es así porque normalmente no hay deslindes que delimiten con precisión el DP. En consecuencia es el operador Geobase el que debe establecer esa porción máxima de terreno para establecer, aproximadamente, la superficie incluida en el DP.

2.- Como nos movemos en el mundo de lo aproximado o relativo hay que ser prudente a la hora de calificar el supuesto de invasión y suspender la inscripción. Sí que habrá muchos casos dudosos en los que será necesario solicitar la certificación de la Administración con paralización de la inscripción. Pero si transcurrido un mes no hay contestación se puede practicar la inscripción.

3.- Llegados a este punto hay que destacar la distinta regulación de los arts 199 LH (comunicará a la Administración); art 205 LH (comunicará a la Administración y si en un mes no responde y el Registrador conservase dudas denegará la inscripción); art 9.2 de la Ley 3/2014 de la CV sobre Vías Pecuarias (comunicará a la Administración y si en un mes no responde podrá practicar la inscripción). Creemos que en cada caso concreto el registrador debe decir motivadamente, pero como regla general, tratándose de vías pecuarias, consideramos que hay que dar preferencia al precepto específico del 9.2 de la L 3/2014 ya que, al menos en la invasión parcial, es de difícil calificación porque no existe una anchura definida cartográficamente. Con lo cual, si hay dudas se comunican a la Administración competente, y si no contestan no se puede paralizar la inscripción indefinidamente, menos con el 9.2 de la L 3/2014 y se debe practicar la inscripción.

4.- Las fincas que invaden claramente el trazado de una vía pecuaria determinan la denegación de la inscripción con base en el art 9.2 de la L 3/2014 de la CV; art 9, 199, 203, 205 de la LH entre otros y posición clara de la DGRN . Obsérvese que el art 9.2 se refiere tanto a inmatriculaciones como a inscripciones.

VAMOS A DISTINGUIR EN FUNCION DE LA RELACIÓN ESPECIAL ENTRE LA FINCA Y LA VIA PECUARIA. Pensamos que la forma más didáctica de exponer la operativa registral es visualizar en nuestra aplicación la relación topológica (relación espacial) y así se puede distinguir:

A.- FINCAS QUE INVADEN O INTERSECTAN CLARAMENTE.

1. No se puede inmatricular ni realizar inscripciones de fincas que estén afectas total o parcialmente (art 9.2 L 3/2014 de la Generalitat Valenciana), pues una vía pecuaria es dominio público y este es inalienable, imprescriptible e inembargable (art 6 de la LPAP 33/2003)
2. Denegar inscripción y extender nota de calificación desfavorable. Para practicar la inscripción habría que rectificar descripción finca para excluir la vía pecuaria o parte de la misma en la descripción de la finca, pues si la afección es parcial puede inscribirse la parte no afecta (9.2 de la L.3/2014).

Como los informes que se reciben de la Administración actualmente no indican numéricamente la superficie afectada (o la no afectada), con tal finalidad puede solicitarse que el operador Geobase, en función de la cartografía disponible, proporcione la geometría y superficie de la porción no afectada y, en base a ello, practicar las rectificaciones oportunas en la descripción de la finca, siendo imprescindible que conste como lindero la vía pecuaria concreta de que se trate (linda por oeste con la colada de “La Cercana”).

Pero incluso cabe que el operador Geobase determine gráfica y alfanuméricamente la porción afectada en el informe correspondiente y el propietario, mediante escrito con firma legitimada notarialmente o ante el registrador, solicite que la cabida de la finca se vea reducida en la cuantía que diga el informe y que conste específicamente como lindero la vía pecuaria de que se trate.

3. Comunicar Administración competente (art 9.2 párrafo 3º Ley Valenciana).
4. Extender nota marginal haciendo constar la situación de afección. Esta nota es una consecuencia del art 53 de la Ley 33/2015 sobre Patrimonio Natural y Biodiversidad, en cuanto obliga a informar de la situación de colindancia (con mayor razón de la afección parcial) de las fincas con el dominio público derivado de las vías pecuarias y demás limitaciones a las que se refiere.
5. Si la Administración contesta y emite informe o certificación es conveniente hacer constar el contenido en otra nota marginal y notificarla al titular registral.

Este asiento no está previsto legalmente pero estimamos necesaria la publicidad registral del informe de la Administración en cuanto contiene la posición oficial. De esta forma el folio puede contener dos notas marginales: una que extiende el registrador al detectar la relación de colindancia o afección parcial que sirve para dar a conocer esta situación con las limitaciones que conlleva; y otra nota marginal dando publicidad a la recepción y contenido en extracto del Informe que implica la posición oficial de la Administración competente.

Además consideramos, al menos, conveniente dar traslado del informe y de la nota marginal al propietario de la finca, en cuyo folio real hemos practicado un asiento sin su consentimiento ni conocimiento. No podrá impedir ya el asiento practicado pero podrá utilizar todas las acciones que estime pertinentes en defensa de sus legítimos intereses, evitándose de esta forma la indefensión.

B.- FINCAS COLINDANTES (NO INTERSECTAN).

1. Extender nota marginal indicando colindancia con efectos informativos (art 53 L. 33/2015 Patrimonio Natural y Biodiversidad).
2. Hacer constar en nota de despacho

3. Hacer constar en publicidad formal
4. No hay, en principio, que notificar a la Administración, pues el art 9.2 de la Ley 3/2014 sólo se refiere a las fincas que resulten afectadas total o parcialmente. A nuestro entender, tampoco sería aplicable el art 38 de la L.33/2003 sobre Patrimonio de las Administraciones porque estas vías pecuarias no son titularidad de la Administración General del Estado sino de las CCAA, por lo que poca utilidad tendría la comunicación al Delegado de Economía y Hacienda.

C.- FINCAS EN SITUACION DUDOSA

1. Suspender inscripción y solicitar informe a la Administración competente (art 9.2 Ley 3/2014 de la GV sobre vías pecuarias).
2. Nota de calificación desfavorable justificando la situación dudosa y que se ha solicitado informe de la Consellería competente. La situación o relación dudosa puede justificarse con informe gráfico elaborado por el operador Geobase y firmado por el registrador que se adjunte a la nota de calificación. En otro lugar de esta obra se ha justificado sobradamente la conveniencia de estos informes para explicar gráficamente estas relaciones espaciales o cartográficas, muy difíciles de explicar en forma exclusivamente literaria.
3. Si llega el informe de la Administración y dice que no afecta al DP, inscribir y poner en la nota de despacho y en nota marginal el contenido del informe. Esta nota sustituye la que debe hacer constar la colindancia del art 53. La diferencia es que la del 53 se extiende de oficio cuando el registrador detecta la colindancia, mientras que la del art 9.2 recoge el informe de la Administración calificando la relación espacial finca/DP. Pero en ambos casos la finalidad es la misma: dar información territorial de naturaleza jurídica, de gran interés a los terceros que consulten el Registro.
4. Si llega el informe y dice que invade, suspender la inscripción y poner nota marginal con el contenido del informe. Habría que rectificar la descripción de la finca como se ha indicado anteriormente.
5. Si no llega informe, practicar inscripción y poner nota marginal indicando la relación de colindancia/afección, que se ha solicitado y que no se ha recibido informe.
6. Si después de inscrito llega informe somos partidarios de hacer constar el contenido del informe, cualquiera que sea, por nota marginal para dar una correcta información jurídica territorial. Entre suspender el acceso registral del informe o darle publicidad creemos que es conveniente dar publicidad registral a la concreta situación de la finca. En tal caso debemos comunicar al propietario el informe y la nota marginal.

DE LA DIFÍCIL SITUACION ORIGINADA POR ESTA NORMATIVA

Hay cientos de vías pecuarias en la Comunidad Valenciana, en total catalogadas suponen 14.113 kilómetros de longitud, con una superficie total de 36.177 Has (datos de septiembre de 2014) y cada una de ellas puede afectar (aproximadamente) a un millar de parcelas. Por vía de ejemplo indicaremos que Burriana, que es un municipio medio de unas 6.000 hectáreas de superficie y en zona costera, una de las vías pecuarias que tiene (*“Camino de Carnicer o Caminás”*), la atraviesa de norte a sur y afecta a casi 900 parcelas catastrales.

Además, es un dato importante a tener en cuenta el que las Vías Pecuarias carecen, muchas veces, de una ostensibilidad que impide o dificulta su conocimiento preciso, a

diferencia, por ejemplo, de lo que ocurre con las carreteras, en las que siendo visible su delimitación física no resulta difícil el conocimiento de las limitaciones que conlleva. Basta toparnos con una carretera para saber que automáticamente generan una zona de protección. Pero cuando nos encontramos ante un camino, no sabemos si es público o privado; no sabemos si está o no clasificado como Vía Pecuaria; si está clasificado como Vía Pecuaria, no sabemos qué tipología tiene (Cañada, Cordel, Vereda, Colada); no sabemos su ancho concreto, sólo su anchura máxima legal. Es decir, esto pone de relieve la dificultad de conocer las Vías Pecuarias clasificadas si no es precisamente mediante el acceso a su cartografía temática específica, única herramienta de la que disponemos para poder operar en el tráfico jurídico.

Es decir, conforme a la legislación transcrita, si hay que parar el tráfico jurídico de todas aquellas fincas que resulten afectadas total o parcialmente por la delimitación cartográfica de una vía pecuaria, puede haber cientos de miles de valencianos que tengan paralizada la enajenación o gravamen de sus propiedades, lo cual es una auténtica barbaridad. Esta normativa, a medida que se vaya implementando en los Registros, se va a convertir en un escollo para la contratación, pues además las delimitaciones de las vías carecen de una fiabilidad o precisión técnica sobre el terreno que permitan conocer de antemano la porción de fincas que no estén afectadas, lo cual se complica con que, en no pocas ocasiones, la delimitación cartográfica de una finca no es una cuestión fácil o sencilla.

Lo ideal sería notificar esta problemática al notario u otros operadores para que antes de formalizar la operación pueda ser subsanado. Pero la realidad es tozuda y la práctica nos enseña que es el Registro el que detectará el problema cuando la operación ya este firmada, bendecida y pagados los impuestos. Pero esta solución ya no será tan buena, pues estamos afectando al propio objeto del negocio jurídico. A la vista de lo anterior, se considera que la mejor opción sería facilitar, de forma sencilla, al notario dicha información para que los otorgantes pudieran adoptar, si lo estiman oportuno, las prevenciones oportunas.

Cuando se detecte el problema tardíamente, es decir, una vez presentado ya el título correspondiente en el Registro (compra, herencia, hipoteca etc.) una solución práctica sería que el operador Geobase pudiera ofrecer al presentante o interesados la superficie de la finca que quedaría afectada o incluida dentro del Dominio Público de la Vía Pecuaria y el lindero o linderos por el que se efectúa dicha reducción. A continuación los propios otorgantes en virtud de instancia suscrita por los mismos, con las firmas legitimadas notarialmente o ante el propio registrador, podrían solicitar la inscripción de la operación, si bien reduciendo la cabida de la finca en la cuantía indicada en el informe registral y dejando como lindero expreso el de la propia Vía Pecuaria. Todo ello sin perjuicio de que notarialmente puedan otorgarse las rectificaciones que se estimen oportunas. En tal supuesto, el Registrador podía hacer constar dicha rectificación bien en una nota marginal (indicando que la superficie de la finca que consta en el Registro queda reducida en la cuantía indicada en el escrito), bien en el propio asiento de inscripción de la compraventa, herencia o hipoteca que se practique. Del mismo modo rectificará la descripción de la finca en cuanto a los

linderos para hacer constar expresamente la Vía Pecuaria como límite y lindero de la propiedad.

Una vez realizadas todas estas actuaciones podría remitirse dicha documentación a la Conselleria competente de la Generalitat Valenciana para su debida constancia. Esta remisión, evidentemente, debería efectuarse por medios telemáticos mediante un servidor de integración en el cual se fueran almacenando ordenadamente todas las actuaciones realizadas en los distintos registros de la Comunidad Valenciana, completándose de esta forma la información disponible sobre las vías pecuarias.

La determinación por el operador Geobase, de la porción de la finca que quede afectada por una Vía Pecuaria puede, en algunas ocasiones, ser más complicada que en otras. Si se puede establecer una correspondencia o identidad entre la finca registral, la parcela catastral y el recinto ortofotográfico, el cálculo de la geometría y superficie será sencillo, e incluso podrá hacerse constar en el informe gráfico que normalmente elaboran los operadores Geobase en el despacho de documentos.

Por el contrario, si existe una desconfiguración perimetral, o falta de correspondencia entre datos registrales, catastrales y ortofotográficos, será mucho más difícil calcular la geometría y superficie de dichas porciones afectadas. Esta misma dificultad, puede derivarse de la incoherencia de los datos facilitados por la cartografía de la Vía Pecuaria, como por ejemplo, quiebros o falta de continuidad en la fijación del eje, y otros problemas semejantes que impidan al operador Geobase determinar con fiabilidad la superficie afectada.

En tales casos extraordinarios, la fijación deberá venir como consecuencia de un deslinde, efectuado por los propietarios afectados y aceptado por la Administración, situación que complica extraordinariamente el tráfico jurídico inmobiliario y el despacho de títulos en el Registro. También podría aceptarse la inscripción gráfica en procedimiento del art 199, en virtud de representación alternativa en la que el propietario determine la geometría y superficie de su finca respetando el límite cartográfico de la vía pecuaria. En el seno de dicho procedimiento se practicaría la notificación a la Administración que, según el 199, dispondrá de un plazo de 20 días para contestar. La diferencia con el plazo del mes del art 9.2 para supuestos dudosos está justificada dado que en este caso no estaríamos ante un caso dudoso sino de colindancia, pero la notificación previa resulta del propio procedimiento de inscripción gráfica del art 199.

VAMOS A VISUALIZAR A CONTINUACION ALGUNOS CASOS DE AFECCIÓN/COLINDANCIA POR VIA PECUARIA.

1º) SUPUESTO DUDOSO. La línea que representa el eje central (en amarillo) se quiebra sin solución de continuidad. Pasa del centro de la calzada a un lateral afectando a la finca remarcada en azul. Habiéndose pedido informe a la Administración y transcurrido el mes del art 9.2 sin recibir contestación se ha practicado la inscripción haciéndose constar por nota al margen la situación dudosa, petición de informe y no contestación). Transcurrido el mes se recibió certificación indicando que no hay problema de afección.



2º) SUPUESTO DE AFECCION PARCIAL Y DETERMINACION DE LA SUPERFICIE AFECTADA POR EL OPERADOR GEOBASE. Esto será posible siempre que haya correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral donde la determinación es sencilla. No creemos conveniente que la determinación pueda efectuarse sobre el perímetro ortofotográfico interpretado por el registrador por carecer de garantías tal sistema. Es decir, se recomienda efectuar este análisis sólo sobre delimitación catastral.



3º) SUPERPOSICION DE VIA PECUARIA SOBRE PLANO CATASTRAL NOS PERMITE VISUALIZAR LA GRAN CATIDAD DE PARCELAS AFECTADAS

Por ello decimos que constituye un grave obstáculo para el tráfico jurídico inmobiliario pues va a paralizar gran número de transacciones en una cuestión que ignora tanto el propietario, el notario autorizante y, en los Registros dónde no se haya implementado el sistema gráfico.



4º) SIGUIENTE IMAGEN: CERTIFICACION DE LA ADMINISTRACION EN LA QUE SE CALIFICA LA INTERSECCION PARCIAL DE "AFECCION".



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE,
 CAMBIO CLIMÁTICO Y DESARROLLO RURAL
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CASTELLÓN
 Hermanos Bou, 47.
 12003 CASTELLÓN

OFICINA LIQUIDACIÓN
Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NULES

16 ENE 2018

ENTRADA n.º 464



Unión Europea

Fecha: 08/01/2018
ASUNTO: Registro Propiedad
N/Ref: VP/177/2017
S/Ref: ASIENTO 224 DIARIO 166
Ref.: JS/JT

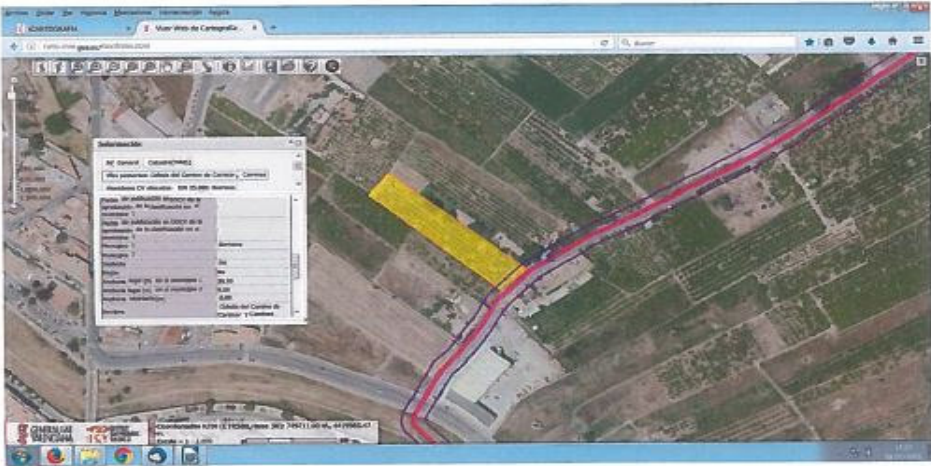
12 GEN. 2018
 Dirección Territorial Castellón
 EXIDA n.º 366

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NULES N.º 1
C/ AUSIAS MARCH, 6.
12520-NULES

Visto el escrito del registro de la Propiedad de Nules, n.º 1, que tuvo entrada en esta Dirección Territorial el 14/12/2017, entregado al técnico que suscribe el 08/11/2017, con relación a la certificación de la Conselleria competente en Medio Ambiente, de las ref. Catastral: polígono 53, parcelas 297 de Burriana SE INFORMA:

Conforme a los datos que obran en la Sección Forestal de esta Dirección Territorial y al visor cartográfico CHOPVT:

1º- Se adjunta ortofoto de las parcelas con ref. Catastral polígono 53, parcelas 297 de Burriana.



CSV:EEQ9JUP3B47R1P3M2NM1B

URL de validación: <https://www.tramita.gva.es/conv/index.faces?cadena=EEQ9JUP3B47R1P3M2NM1B>



2º- La parcela objeto de informe **no está afectada por el Monte de Gestión Pública** , **no está afectada a fincas patrimoniales de la G.V**, **SI está afectada por Vía Pecuaria** .

De acuerdo con el art. 9.2 de la Ley 3/2004, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana se certifica que la parcela **SI está afectada** por la V.P. n.º 1 "Colada del Camino de Carnicer y Caminás" de ancho legal 20m y necesario 6 m en el Tº.M. de Burriana según expte. de clasificación publicada su aprobación en B.O.E. de 27/08/1976.

El Técnico de Gestión Forestal

Vº. B. El Jefe de Servicio de Medio Ambiente

5º) INFORME DE LA ADMINISTRACION QUE CALIFICA LA INTERSECCION DE COLINDANCIA



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'AGRICULTURA, MEDI AMBIENT,
CANVI CLIMÀTIC I DESARROL·LAMENT RURAL

STMA/SF/INMAT/0372/2017




Registre de la Propietat de Nules nº1
Carrer Ausias March, 6.
12520-Nules- Castelló



INFORME SOBRE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE NULES Nº1

Visto el escrito de SOLICITUD de CERTIFICACIÓN de fecha de entrada de 15 de noviembre 2017, del Registro de la Propiedad de Nules nº1, a los efectos del art. 53 de la Ley 33/2015 que modifica la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y, Ley 3/2014 Valenciana de Vías Pecuaria, se emite el siguiente CERTIFICADO.

Conforme a los datos y antecedentes que obran en este Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Dirección Territorial de Agricultura, Medio Ambiente Cambio Climático y Desarrollo Rural de Castellón:

PARCELA	POLÍGONO	T.M.
Tinco 4900 138	28	Burriana

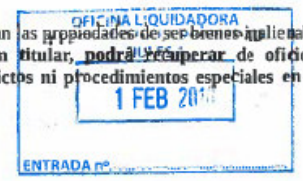
No forma parte ni linda con Monte catalogado de U.P., demanial o patrimonial.

No forma parte del espacio natural protegido, ni espacio protegido Red Natura 2000.

Linda por el Este con la vía pecuaria Assagador - Colada del Camino de Camicer y Caminas, de 20 m. de anchura legal. Clasificación aprobada en Orden de fecha de 31/05/1976. Actualmente sin deslinde firme.

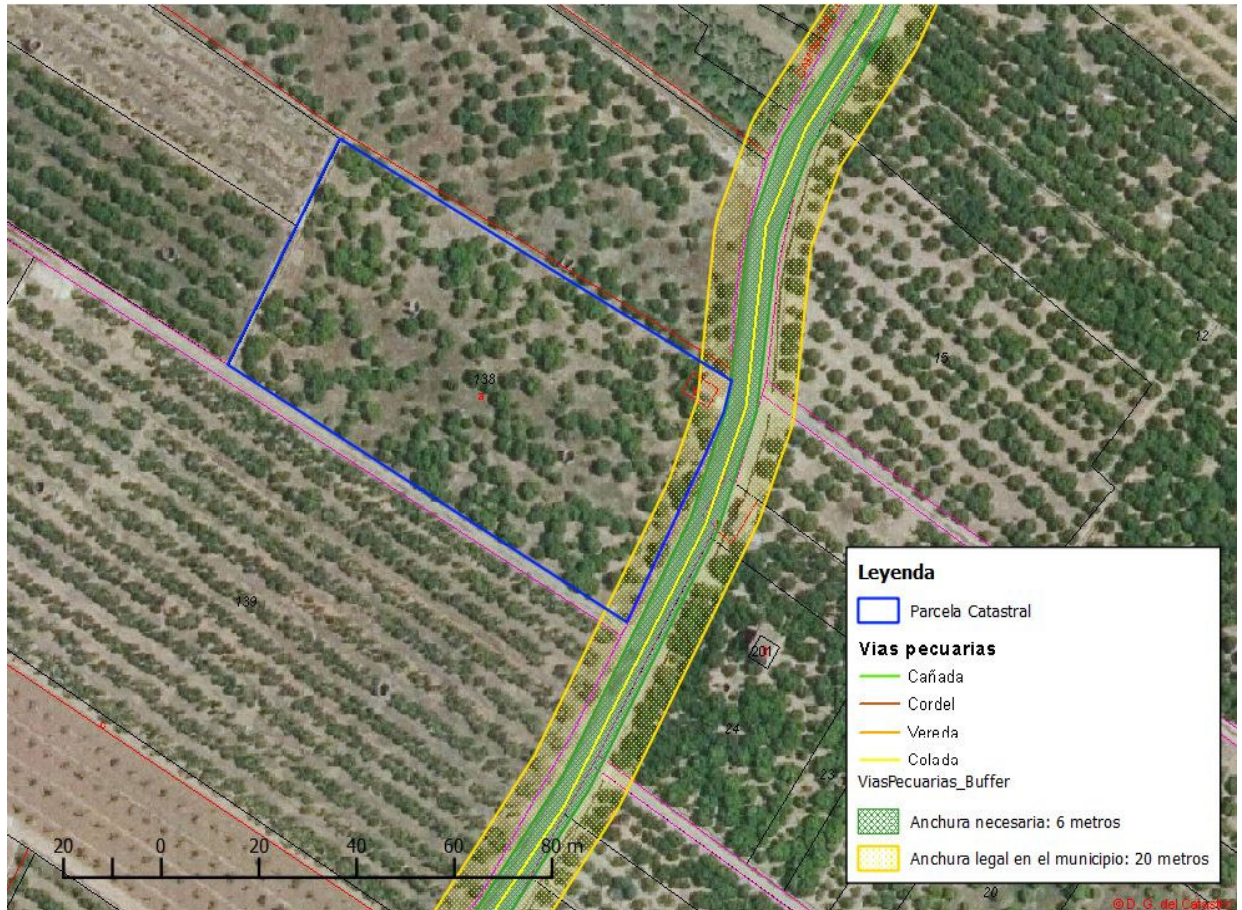
Desde este Servicio Territorial de Medio Ambiente, no se observa impedimento a la inmatriculación de dichas parcelas, y no se manifiesta el derecho de tanteo y retracto, sin menoscabo de lo dispuesto en la restante legislación aplicable.

Y se informa que, a los bienes de dominio público se le otorgan las propiedades de ser bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables y donde la administración titular, podrá recuperar de oficio en cualquier momento su posesión, sin que se admitan interdictos ni procedimientos especiales en esta materia.



Hermanos Bou, 47. - 12003 CASTELLÓ
www.gva.es

Representación de la parcela catastral y de la delimitación de la vía pecuaria sobre ortofoto. Puede observarse la intersección, pero en la certificación administrativa se dice que la parcela catastral: “ Linda por el este con vía pecuaria Assagador: Colada del Camino de Carnicer o Caminás....”



METADATOS DE LA COLADA CONSULTADOS EN EL SERVICIO WMS DE TEMATICA FORESTAL DE LA CONSELLERIA D' AGRICULTURA, MEDIAMBIENT, CANVI CLIMATIC I DESENVOLUPAMENT RURAL, DE LA GENERALITAT VALENCIANA .

FeatureInfoCollection - layer name: 'fore_gl_vias_pecuarias_ext'

Código INE del municipio 1	120326
Código INE del municipio 2	0
Núm. de vía en el municipio 1	1
Núm. de vía en el municipio 2	0
Fecha de aprobación de la clasificación en el municipio 1	31/05/1976
Fecha de aprobación de la clasificación en el municipio 2	-
Fecha de publicación en BOE de la aprobación de la clasificación en el municipio 1	27/08/1976
Fecha de publicación en BOE de la aprobación de la clasificación en el municipio 2	-
Fecha de publicación en BOP de la aprobación de la clasificación en el municipio 1	13/07/1976
Fecha de publicación en BOP de la aprobación de la clasificación en el municipio 2	-
Fecha de publicación en DOCV de la aprobación de la clasificación en el municipio 1	-
Fecha de publicación en DOCV de la aprobación de la clasificación en el municipio 2	-
Municipio 1	Burriana
Municipio 2	
Deslinde	No
Mojón	No
Anchura legal (m) en el municipio 1	20.00
Anchura legal (m) en el municipio 2	0.00
Anchura necesaria (m)	6.00
Nombre	Colada del Camino de Camicer y Caminas
Observaciones	
Longitud clasificada (m) en el municipio 1	11000
Longitud clasificada (m) en el municipio 2	0
Superficie clasificada (ha) en el municipio 1	0
Superficie clasificada (ha) en el municipio 2	0
Tipo	CL

CONCLUSION AL DIA DE LA FECHA: VISTA LA DISPARIDAD EN LA CALIFICACION SE RECOMIENDA PEDIR INFORME COMO SUPUESTO DUDOSO Y NO CALIFICAR NOSOTROS EL SUPUESTO DE INVASION SALVO QUE SEA CLARA Y NO SE PUEDA CALIFICAR COMO CASO DE COLINDANCIA.
