

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

Entrega 3ª:

**MONTES y VÍAS
PECUARIAS**



CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES

MONTES

♦Control de la notificación en determinadas transmisiones onerosas a los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, como requisito para la inscripción.

♦Petición de informe: La inmatriculación o exceso de cabida de finca colindante o enclavada en monte demanial o terreno forestal de propiedad pública requiere el previo informe favorable o la certificación de no invasión, expedido por la administración forestal o titular del monte.

♦No invasión del dominio público: Esta comprobación será necesaria también para la inscripción de una representación gráfica conforme a lo previsto por el art. 9 LH, o para la inscripción de una declaración de obra antigua conforme al [artículo 28.4 LSRU](#).

♦Notificación de la inmatriculación o enajenación de fincas rústicas, en términos municipales con terrenos forestales.

♦Información territorial asociada, cuando se trate de una finca que linda con monte público.

Normativa:

LEY 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes.

LEY 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, modificada por la Ley 13/2018, de 1 de junio.

DECRETO 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

DECRETO 58/2013, de 3 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunitat Valenciana (PATFOR).

1. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO ([artículos 25 de la Ley 43/2003](#) y [40 de la Ley 3/1993](#))

♦A favor de la Comunidad Autónoma (Administración forestal), en las transmisiones onerosas:

~De montes de superficie superior a un límite que se fijará por cada Comunidad Autónoma.

~De montes clasificados como protectores.

♦A favor de la Administración titular del monte, en las transmisiones onerosas:

~De fincas enclavadas en un monte público o colindantes con él, prefiriéndose en caso de colisión de derechos la Administración cuyo monte tenga mayor linde común con el terreno transmitido.

~Como excepción no se dan estos derechos si los montes se aportan a una sociedad en que los titulares transmitentes deben ostentar una participación mayoritaria durante al menos 5 años.

Se establece expresamente que estos derechos son preferentes a cualquier otro de adquisición preferente.

Los registradores de la propiedad **no inscribirán** las correspondientes escrituras, **sin que se acredite haber practicado la notificación** del precio y condiciones esenciales de la transmisión pretendida a la Administración forestal, de forma fehaciente.

♦En la Comunitat Valenciana la administración, además, podrá ejercer, en los mismos plazos y con el procedimiento al que se refiere el apartado anterior, los derechos de tanteo o retracto sobre las enajenaciones onerosas de partes segregadas de fincas forestales de una extensión igual o superior a 100

hectáreas, y sobre fincas enclavadas o colindantes con terrenos de su propiedad cualquiera que sea su extensión. A tal efecto, los caminos forestales, acequias y accidentes naturales no excluyen la colindancia.

Se prevé la comunicación por los registradores de la propiedad, a la Conselleria de Medio Ambiente, de todas las enajenaciones de terrenos rústicos situados en términos municipales con terrenos forestales, de una extensión de 100 hectáreas o más.

2. CONTROL DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN INMATRICULACIONES Y EXCESOS DE CABIDA DE FINCAS O MONTES PRIVADOS COLINDANTES

De acuerdo con el [artículo 22 de la Ley 43/2003](#): Toda inmatriculación o exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una **finca colindante con monte demanial o ubicado en término municipal en el que existan montes demaniales** (1) requerirá el **previo informe favorable** de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma (2).

Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el Registrador de la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación.

La nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses.

En términos similares se pronuncia también la [Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana](#), en su artículo 10, según el cual: Los documentos para la inmatriculación de **fincas colindantes o enclavadas en terrenos forestales de propiedad pública** habrán de hacer constar esta

circunstancia y se acompañarán de **certificación**, expedida por la administración forestal, de que no forman parte de dichos terrenos.

En el [Decreto 98/1995, de 16 de mayo](#), por el que se aprueba el Reglamento de dicha Ley, se puntualiza (artículo 24) que en el caso de los terrenos forestales de propiedad pública no catalogados el certificado será expedido por el Ayuntamiento en cuyos ámbito territorial estén ubicados aquéllos.

(1) La DGRN no obstante, en [resoluciones como la de 18 de septiembre de 2008](#) y [12 de abril de 2016](#), ha puntualizado que no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales.

(2) En [resolución de 30 de agosto de 2013](#), la DG aclara que, aunque en vista de la dicción literal del punto 1 del [artículo 22 de la Ley de Montes](#) y teniendo en cuenta además la referencia plural (informes favorables) que hace el punto 3 del artículo 22, parecería que sería exigible la coexistencia de ambos informes; se observa que, de acuerdo con la previsión de la disposición adicional segunda de la misma Ley, habría que tener en cuenta lo dispuesto en el articulado del [Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana](#): Según su artículo 24: «1. Los documentos para la inmatriculación de fincas colindantes o enclavadas en terrenos forestales de propiedad pública catalogados habrán de hacer constar esta circunstancia y se acompañarán de un certificado, expedido por la administración forestal, de que no forman parte de dichos terrenos. 2. De manera análoga se procederá cuando los terrenos forestales con los que colinden o en los montes en los que estén enclavadas las fincas inmatriculadas, sean de propiedad pública no catalogados, pero el certificado será expedido por el Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicados aquéllos». El artículo 35 del citado Decreto establece que

las competencias que se derivan de la Ley Forestal serán ejercidas por el órgano de la Generalitat Valenciana que las tenga atribuidas, correspondiendo a las corporaciones locales la administración, gestión y disposición del aprovechamiento de sus montes catalogados conforme al artículo 44 además, según el artículo 45 las corporaciones deberán expresar su conformidad o disconformidad en los expedientes de ocupación de terrenos que afecten a montes catalogados de su pertenencia. Por último, el artículo 46 prevé la posibilidad de delegación de competencias a favor de los Ayuntamientos. En consecuencia, aplicando la anterior legislación al supuesto objeto del recurso y teniendo en cuenta que el monte donde estaba enclavada la finca cuyo exceso se pretendía inmatricular figuraba en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Alicante de la Comunidad Valenciana, que sería competente la Conselleria correspondiente en ausencia de acreditación de delegación de competencias, y no tratándose de expediente de ocupación de terrenos que requiera conformidad del Ayuntamiento titular, se concluye que bastaría el certificado forestal a que hace referencia el artículo 24 antes transcrito.

La necesidad de aportar el informe favorable para inscribir un exceso de cabida lindante con dominio público aunque dicha finca esté delimitada por un muro, sin que proceda aplicar en este caso el concepto de lindero fijo, fue puesta de relieve en resolución de 26 de octubre de 2012.

3. COMPROBACIÓN DE NO INVASIÓN DE MONTES PÚBLICOS

Además, hay que añadir la necesaria comprobación de que no se invade ningún monte público, para proceder a la inscripción de una representación gráfica conforme a lo previsto por el artículo 9 LH, o para la inscripción de una declaración de obra antigua conforme al [artículo 28.4 LSRU](#).

4. NOTIFICACIÓN DE INMATRICULACIONES

De acuerdo con el citado [artículo 10 de la Ley valenciana](#), los registradores de la

propiedad en cuyo término municipal haya terrenos forestales de propiedad pública, están obligados a **notificar directamente a la Administración forestal todas las inmatriculaciones que se soliciten** de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, que afecten a terrenos rústicos al amparo del artículo 205 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

5. INFORMACION TERRITORIAL ASOCIADA

Según lo previsto por el artículo 53.3 LPNYB, cuando la finca sobre la que se opera linde con un monte de utilidad pública, tanto en la información registral como en la correspondiente nota de calificación o despacho, debiera incluirse una advertencia de este tipo:

De conformidad con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 14/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y con efectos meramente informativos se deja constancia de que, según resulta de la descripción registral de esta finca, la misma linda con montes de utilidad pública; recomendado la consulta con las autoridades ambientales competentes a los efectos oportunos.

6. DESLINDE DE MONTES DE TITULARIDAD PÚBLICA

El deslinde de montes de titularidad pública viene regulado en el [artículo 21 de la ley 43/2003](#) según el cual:

♦ Los deslindes establecerán los límites del monte, con su cabida y plano georreferenciado si se dispone de él, debiendo concretarse igualmente los gravámenes existentes.

♦ El deslinde aprobado y firme supone la delimitación del monte y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un

juicio declarativo de propiedad. La resolución definitiva del expediente es título suficiente, según el caso, para la inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas afectadas y para la cancelación de las anotaciones practicadas con motivo del deslinde en fincas excluidas del monte deslindado. Esta resolución **no será título suficiente para rectificar los derechos anteriormente inscritos a favor de los terceros a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.**

7. CONCEPTO DE MONTE

Según el artículo 5 de la ley 43/2003:

"Se entiende por monte con carácter general todo terreno en que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, pero además se asimilan como montes:

~Los terrenos yermos, roquedos y arenales

~Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en que ubican.

~Los terrenos agrícolas abandonados en ciertos casos.

Se excluyen expresamente como montes:

~Los terrenos dedicados al cultivo agrícola

~Los terrenos urbanos y aquellos otros que excluya la CCAA respectiva en su normativa forestal y urbanística".

CLASIFICACIÓN DE MONTES

Según el artículo 11 de la ley 43/2003, los montes pueden ser:

1.- Públicos:

a) De domino público, que comprende:

~los afectados a un uso o servicio público,

~los montes comunales (que no pertenecen a los vecinos sino a las entidades locales, si bien su aprovechamiento corresponde al común de los vecinos) y,

~los montes catalogados de utilidad pública.

b) Patrimoniales del Estado, CCAA, entidades locales que no sean demaniales. (artículo 340 CC).

2.- Privados: Sean a título individual o en copropiedad, y montes protectores, que son los que así se declaren, a instancia del propietario, por tener caracteres que permitirían su inclusión en el catálogo.

3.- Vecinales en mano común: Se defiende su naturaleza como comunidad germánica y por tanto son indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, pero en lo demás su régimen es común con los privados.

MONTES "CATALOGADOS"

El Catálogo de Montes de utilidad pública es un registro público de carácter administrativo en el que se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública, llevado por las CCAA.

El artículo 13 de la ley 43/2003 se refiere a los montes catalogados del siguiente modo:

"A partir de la entrada en vigor de esta ley, las comunidades autónomas podrán declarar de utilidad pública e incluir en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública los montes públicos comprendidos en alguno de los siguientes supuestos:

a) Los que sean esenciales para la protección del suelo frente a los procesos de erosión.

b) Los situados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas y aquellos otros que contribuyan decisivamente a la regulación del régimen hidrológico, incluidos los que se encuentren en los perímetros de protección de las captaciones superficiales y subterráneas de agua, evitando o reduciendo aludes, riadas e inundaciones y defendiendo poblaciones, cultivos e infraestructuras, o mejorando el abastecimiento de agua en cantidad o calidad.

c) Los que eviten o reduzcan los desprendimientos de tierras o rocas y el aterramiento de embalses y aquellos que protejan cultivos e infraestructuras contra el viento.

d) Los que sin reunir plenamente en su estado actual las características descritas en los párrafos a), b) o c) sean destinados a la repoblación o mejora forestal con los fines de protección en ellos indicados.

e) Los que contribuyan a la conservación de la diversidad biológica a través del mantenimiento de los sistemas ecológicos, la protección de la flora y la fauna o la preservación de la diversidad genética y, en particular, los que constituyan o formen parte de espacios naturales protegidos, zonas de especial protección para las aves, zonas de especial conservación, lugares de interés geológico u otras figuras legales de protección, así como los que constituyan elementos relevantes del paisaje.

f) Aquellos otros que establezca la comunidad autónoma en su legislación".

Siguiendo la [ley autonómica valenciana](#), el artículo 2 de la misma define la propiedad forestal en los siguientes términos:

«Son montes o terrenos forestales todas las superficies cubiertas de especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, culturales, de protección, de producción, paisajísticas o recreativas.

Igualmente, se considerarán montes o terrenos forestales:

a) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas que tengan una superficie mínima de una hectárea, sin perjuicio de que enclaves con superficies inferiores puedan tener dicha condición de terreno forestal, siempre y cuando la administración competente determine, de forma expresa, la función ecológica de los mismos.

b) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.

c) Las construcciones y las infraestructuras que deberán estar contempladas en los planes de ordenación de los recursos forestales de las

demarcaciones y que se destinen a los servicios públicos de los terrenos forestales siguientes:

1. Prevención, vigilancia y extinción de incendios forestales.
2. Gestión forestal.
3. Ecoturismo.
4. Aprovechamientos de recursos y productos naturales.
5. Las pistas y caminos forestales.

d) Los terrenos agrícolas abandonados que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal. Se considera signo inequívoco del estado forestal de un terreno, la cobertura de especies forestales arbóreas o arbustivas por encima del treinta por ciento de fracción de cabida cubierta, aplicado, como máximo, a escala de subparcela catastral.

e) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal de conformidad con la normativa aplicable, así como los procedentes de compensaciones territoriales por cambio de uso forestal, espacios forestales recuperados en concesiones de explotaciones mineras, canteras, escombreras, vertederos y similares, o contemplados en los instrumentos de planificación, ordenación y gestión forestal que se aprueben al amparo de la legislación forestal de aplicación.

f) Los terrenos que pertenecen a un monte de utilidad pública o dominio público, aunque su uso y destino no sea forestal.

g) Los terrenos dedicados a cultivos temporales en terrenos agrícolas con especies forestales leñosas destinados a servicios de producción en régimen intensivo. Las plantaciones subvencionadas, mantendrán su condición de monte, al menos, durante la vigencia de sus turnos de aprovechamiento. Si el cultivo forestal se encuentra dentro del dominio público hidráulico, su condición de monte será permanente.

Como pone de relieve la resolución de la DGRN de 28 de mayo de 2013, el informe del órgano de la Comunidad Autónoma competente no es necesario si la finca a inmatricular linda con un monte vecinal en mano común, pues este tipo de montes no son demaniales, sino de propiedad privada.

VIAS PECUARIAS

♦ Denegación de inmatriculaciones e inscripciones de fincas afectadas totalmente, o, en su caso, en cuanto a la parte afectada, tras el deslinde de la vía pecuaria

♦ Petición de informe para inmatriculaciones, excesos de cabida, inscripciones de representación gráfica, existiendo dudas sobre la invasión de una vía pecuaria

♦ Comprobación de que el suelo no tiene carácter demanial para las declaraciones de obra antigua

♦ Notificación de la inscripción de fincas colindantes con vía pecuaria

♦ Información territorial asociada

Normativa:

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias estatal

Ley 3/2014 de 11 de Julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

1. CONCEPTO

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero ([Art.2](#)).

* No obstante, según la exposición de motivos de la ley de 1995, atendiendo a una demanda social creciente, las vías pecuarias pueden constituir también un instrumento favorecedor del contacto del hombre con la naturaleza y de la ordenación del entorno medioambiental. Considerando que la red de

vías pecuarias supone un legado histórico de interés capital, único en Europa, cuya preservación no garantizaba en modo alguno la normativa anterior, que estimaba innecesarias o sobrantes y, por consiguiente, enajenables, todas aquellas vías o parte de las mismas que no se fueran consideradas útiles desde la estricta perspectiva del tránsito ganadero o de las comunicaciones agrarias, advertía la necesidad de dictar una nueva Ley.

Según la [exposición de motivos de la ley valenciana](#), las exigencias de la sociedad valenciana contemporánea han ido conformando en el sentir colectivo la necesidad de complementar, con respeto a su original función de tránsito ganadero, un nuevo tipo de uso en las vías pecuarias. Esta nueva utilidad tiene que ver con las actividades recreativas y medioambientales como el paseo, el senderismo, la cabalgada y otras actividades que permiten al ciudadano urbano disfrutar y relacionarse con la naturaleza.

Asimismo se observa que las vías pecuarias han llegado a ser corredores ecológicos, vías naturales a través de las cuales se conectan distintos espacios naturales y donde han encontrado acomodo multitud de especies de la fauna y la flora valenciana, cuando no han llegado a tener la consideración ellas mismas de espacios dignos de conservación por los hábitats que albergan y por sus valores paisajísticos.

Se aprecia igualmente que esta nueva exigencia social coincide con la tendencia actual de la política de la Unión Europea que considera al medio rural como un ámbito dotado de tres funciones básicas: la agro-ganadera y forestal, la ambiental y la sociocultural. Esta triple consideración interpela a la Administración a gestionarlas de manera que se pueda compatibilizar los usos tradicionales con los nuevos usos recreativos y de disfrute de la naturaleza que demanda la sociedad moderna.

2. NATURALEZA

Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por territorio valenciano son bienes de dominio público de la Generalitat y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables ([Art.3](#)).

3. CLASES

Las vías pecuarias de la Generalitat podrán recibir alguna de las siguientes denominaciones:

- Cañadas: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 75 metros.
- Cordeles: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 37,5 metros.
- Veredas o azagadores: son las vías pecuarias con una anchura no superior a 20 metros.
- Coladas: son las vías pecuarias, cuya anchura será la que se determine en el acto de clasificación ([Art.5](#)).

4. CATÁLOGO

Puede consultarse en <http://www.agroambient.gva.es/web/medio-natural/catalogo-de-vias-pecuarias>.
Igualmente en el visor cartográfico de la Generalitat Valenciana <http://cartoweb.cma.gva.es/visor/>.

A través del visor web puede acceder al Fondo Documental de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana. Pinchando con el botón de Información del visor sobre la vía pecuaria se abre una ventana con los principales datos de la misma. El último campo (Hyperlink) contiene la principal documentación de vías pecuarias de cada municipio.

5. CLASIFICACIÓN

Acto administrativo de carácter declarativo en virtud del cual la Generalitat determina la existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de cada vía pecuaria, así como su denominación.

Una vez clasificadas, éstas quedan conceptuadas y reguladas según las

disposiciones de la legislación sobre vías pecuarias, determinando su régimen jurídico como **bien de dominio público**, inalienable, imprescriptible e inembargable ([art.13](#)).

6. DESLINDE

Acto administrativo que define los límites debidamente georreferenciados de las vías pecuarias, de conformidad con lo establecido en el acto de clasificación ([art.14](#)).

♦Debe darse **audiencia a propietarios** afectados y colindantes

♦Debe la Administración pedir **certificación** de dominio y cargas de las fincas afectadas al Registrador que pondrá **nota marginal** con duración de tres años prorrogables por otros tres.

7. INSCRIPCIÓN

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 ([art.9](#)).

Las limitaciones que resultan de la normativa parten de que las vías pecuarias están inscritas en el Registro y por lo tanto están delimitadas y deslindadas. Por ello, una vez inscritas en el registro con su delimitación georreferenciada, no se podrán inmatricular fincas ni hacer segundas inscripciones de fincas que estén afectadas por la delimitación de la vía pecuaria.

8. OBLIGACIÓN DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Facilitar la delimitación cartográfica oficial de las vías pecuarias que permita establecer la afección espacial.

** Cabría aquí, a falta de dicha actuación, aplicar la doctrina expresada en la [Resolución de la DGRN de 18 de abril de 2017](#), referida al dominio público marítimo-terrestre cuando dice que, si bien con este tipo de previsiones se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales; para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.*

9. OBLIGACIONES PARA LOS REGISTRADORES

1ª) No practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria.

Caso de duda: En caso de **duda fundada** el Registrador podrá solicitar certificación acreditativa a la conselleria competente en materia de vías pecuarias. Transcurrido **un mes sin haber recibido**

contestación se entenderá que no hay obstáculo para la inscripción ([Art. 9, apartado 2, párrafo 2 de la ley 3/2014 de la Generalitat](#)).

2ª) Comunicar a la conselleria 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" ([Art. 9, apartado 2, párrafo 3 de la ley 3/2014 de la Generalitat](#)).

** En este punto, para resolver las discrepancias planteadas, se ha adoptado el [ACUERDO de 26 de febrero de 2015](#), de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado - Generalitat, en uno de cuyos puntos se manifiesta que:*

a) En relación con el [artículo 9.2 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana](#), relativo a la conservación y defensa de las vías pecuarias, el Gobierno de la Generalitat promoverá la modificación del apartado 2, con el siguiente literal: «2. En los términos que establezca la legislación hipotecaria y administrativa estatal tendrá su reflejo en los Registros de la Propiedad la existencia de vías pecuarias y, de conformidad con ella, la Generalitat ejercitará sus derechos a inmatricular a su favor las mismas, una vez realizados los trámites pertinentes, sin perjuicio de la defensa de los derechos de los particulares, que serán ejercidos en la forma y con las garantías que señale dicha legislación».

3ª) A estas obligaciones contempladas por la ley valenciana hay que añadir la necesaria comprobación de la no invasión de ninguna vía pecuaria para proceder a la inscripción de una representación gráfica, conforme a lo previsto por el artículo 9 LH, o para la inscripción de la declaración de obra antigua, con arreglo al [artículo 28.4 LSRU](#).

4ª) Información territorial asociada: Según lo previsto por el artículo 53.3 LPNYB, cuando la finca sobre la que se opera linda con una vía pecuaria, tanto en la información registral como en la correspondiente nota de calificación o despacho deberá incluirse una advertencia de este tipo:

De conformidad con lo establecido en el artículo 53.3 de la Ley 14/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y con efectos meramente informativos se deja constancia de que, según resulta de la descripción registral de esta finca, la misma linda con una vía pecuaria; recomendado la consulta con las autoridades ambientales competentes a los efectos oportunos.

10. DIRECCIÓN DE COMUNICACIONES

Dirección Territorial (Servicio Territorial de Medio Ambiente) de Alicante/Valencia/Castellón de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural
Alicante: C/ Profesor Manuel Sala, 2 03003 (ó 03071) ALICANTE
Valencia: C/ Gregorio Gea, 27 46009 VALENCIA
Castellón: Avda. Hermanos Bou, 47 12003 (ó 12071) CASTELLÓN

Para el término municipal de Valencia, la dirección sería la siguiente:
Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, Servicio de Ordenación y Gestión Forestal. Ciudad Administrativa.
C/ Castán Tobeñas, 77 Torre I (46018 VALENCIA)

Cuestiones objeto de debate:

1ª) *¿Debe notificarse si la vía pecuaria sólo está clasificada y no deslindada?*
Entendemos que **sí** porque según la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en [Resoluciones de 15 de Marzo y 12 de Abril 2016](#): La **protección registral** que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (arts. 36 y 39) brinda al **dominio público no se limita al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador**, y con el cual pudiera llegar a colisionar una finca de dominio privado cuya inscripción o inmatriculación se pretenda. Por ello, diversas leyes sectoriales (costas, montes, urbanismo, vías pecuarias...) obligan al registrador a recabar, con carácter previo a la práctica del asiento solicitado, informe o certificación administrativa acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público. En esta línea, la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

2ª) *¿Qué debemos hacer con las certificaciones recibidas fuera del plazo del mes cuando el documento ya ha sido inscrito?*

Dos posturas:

A) reflejarlo por nota marginal a efectos meramente informativos;

B) no reflejarlo al no haber tenido intervención el titular registral en el procedimiento en que se determina la posible invasión de vía pecuaria.

3ª) *¿Se pueden inscribir declaraciones obra antigua en la zona de una finca afectada por una vía pecuaria?*

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo [28.4 LSRU](#), el registrador debe comprobar que la obra no se encuentra en suelo de dominio público.

Ahora bien, la [Audiencia Provincial de Granada en Sentencia de 29/11/2016](#) señala que si, antes del acto de clasificación de la vía pecuaria, la ocupación de la franja litigiosa por

un particular estaba legitimada, y dado que conforme a la normativa vigente al dictarse el acto de clasificación (antes de la entrada en vigor de la Ley de 1995), la incorporación al dominio público no alcanzaba a los terrenos adquiridos en tales condiciones; acreditada tal circunstancia en el litigio, amparando al actual sucesor su título, en detrimento del administrativo, debe prosperar su acción reivindicatoria, que en consecuencia debe ser estimada frente a la administración.

En relación con este tema, cabe observar lo dispuesto en la [INSTRUCCIÓN de 13 de enero de 2012](#), de la Dirección General del Medio Natural, sobre vías pecuarias:

"Titularidad registral o prescripción adquisitiva del terreno anterior al acto de clasificación de dicho terreno como vía pecuaria frente al deslinde posterior efectuado en base a dicha clasificación:

En este supuesto se debería estimar la alegación del propietario y respetar su finca, de manera que no le afecte el deslinde que se quiera practicar sobre su propiedad.

Fuera de este caso, cuando la titularidad registral o usucapión sea posterior a la clasificación de la vía pecuaria vencerá el deslinde, puesto que la Ley de Vías Pecuarias configura al registro de la propiedad como medio garantizador de la pervivencia de las vías pecuarias frente a situaciones registrales contradictorias con el deslinde, fruto de intrusiones que han buscado su legalización a través de la inscripción registral, utilizando el camino de la inmatriculación de los procedimientos recogidos en los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria.

En este sentido, el artículo 8.4 dispone: La resolución de aprobación de deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente para que la comunidad autónoma proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

La estimación de la alegación del propietario cuando puede acreditar que su propiedad es anterior a la clasificación puede colisionar con una interpretación estricta que se le dé al artículo 8.3 de la Ley 3/1995 que dispone: el deslinde aprobado declara la posesión y la titularidad demanial a favor de la comunidad

autónoma, dando lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del registro de la propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

Así, a tenor del precepto normativo citado, una vía pecuaria, bien de dominio público imprescriptible triunfa, incluso, frente al propietario de un terreno que puede acreditar que su propiedad es anterior al acto de su clasificación mediante el correspondiente título registral, esto es, por negocio jurídico inter vivos de carácter oneroso (compraventa) o de carácter gratuito (donación) o por negocio jurídico mortis causa (testamento) anterior al acto de clasificación; o bien mediante prescripción adquisitiva o usucapio del bien inmueble a título de dueño, de buena fe y por el transcurso de 30 años (anteriores al acto de clasificación)."

4ª) ¿Qué ocurre si de la certificación de la conselleria competente resulta que la finca invade parcialmente una vía pecuaria?

Cabría aplicar la doctrina expresada en la mencionada [Resolución de 18 de abril de 2017](#), cuando dice que: "toda vez que obra en la documentación presentada certificación del Servicio de Costas de la que resulta la delimitación georreferenciada de la línea del dominio público marítimo-terrestre, el defecto será fácilmente subsanable aportando la correspondiente representación gráfica georreferenciada de la finca de la que resulte que la misma, con la descripción que pretende acceder al Registro, no invade dicho dominio público, sin perjuicio, de que pueda lograrse, como medio alternativo, con carácter previo, la inscripción registral del propio deslinde".

5ª.- ¿En qué situación se encuentra la vía pecuaria clasificada pero no deslindada?

Si la certificación de la Consellería dice que la finca se encuentra afecta a la vía pecuaria, o que linda con una vía pecuaria o que puede invadir una vía pecuaria pero que la vía pecuaria en cuestión no está deslindada, ello no impedirá inscribir las transmisiones, ya que el artículo 9 de la ley valenciana parte de la idea de que están deslindadas o delimitadas.

En relación con las declaraciones de obra y excesos de cabida podría adoptarse la solución señalada en el apartado anterior.

Sobre este tema el Tribunal Supremo, en [Sentencia de la Sala de lo Contencioso - Administrativo de fecha 20-04-1988 \(ROJ 2851/1988\)](#), confirmó la sentencia apelada, que fundaba la anulación de los actos administrativos impugnados en que, al no haberse efectuado el deslinde de la vía pecuaria con la finca colindante, no había constancia de que el muro estuviera invadiendo el terreno de la vía pecuaria. En la apelación se alegaba que el deslinde no era más que un trámite administrativo de carácter material fáctico, y que lo importante era la clasificación como bien de dominio público; mas para poder determinar si el muro construido había invadido o no el bien de dominio público, había de saberse dónde estaba situado éste y los límites de su superficie: si no habían datos sobre el terreno destinado a vía pecuaria y su delimitación con

la finca privada colindante, la afirmación de que había invadido el terreno de dominio público, carecía de base, y más cuando, (como se dice en las resoluciones administrativas, al rechazar la justificación sobre posible prescripción y contenido de los actos propios de la Administración), tal terreno estaba siendo usado por el sancionado. El cambio de esta situación de hecho, había de tener una base, cual es la determinación concreta del terreno que corresponde a la vía pecuaria; y esto faltaba en los actos administrativos recurridos, al no haberse efectuado el deslinde, ni actuación con audiencia del interesado que pudiera tener unos efectos iguales o parecidos, por lo que el fundamento de la sentencia se estimaba perfectamente jurídico y acomodado a la realidad de los hechos según el expediente administrativo.