

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2747** *Resolución de 4 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 2, por la que se deniega la práctica de una nota marginal.*

En el recurso interpuesto por don Félix Romero Cañizares, Director General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla La Mancha, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina número 2, don Luis Manuel Benavides Parra, por la que se deniega la práctica de una nota marginal.

#### Hechos

##### I

Mediante comunicación expedida el día 8 de septiembre de 2020 por la Jefa del Servicio Forestal, doña C. F. M., a la vista de una previa comunicación recibida procedente del Registro de la Propiedad en relación a la inmatriculación de una finca, se opone a la inscripción practicada.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2, es objeto calificación negativa en los siguientes términos:

«Hechos:

Datos de presentación:

- Asiento/diario: 252/46
- Fecha entrada: 18/09/2020, a las 10:01 horas.
- Entrada: 1775
- Presentante: D. G. de Medio Rural y Biodiversidad, Consejería de Desarrollo Sostenible de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.
- Datos del documento:
  - Documento: Escrito de oposición a la inmatriculación de la finca registral 2.998 de Almendral de Cañada (CRU 45016000665173) con la referencia catastral 2298206UK5429N0001FF por posible invasión de la vía pecuaria (...).
  - Declarante: Dña. C. F. S. M., jefa del Servicio Forestal.
  - Fecha: 08/09/2020

Se acompaña Resolución de 4 de enero de 2004 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria (...), tramo no urbano en el término de Almendral de la Cañada, Resolución de 1 de agosto de 2008 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el amojonamiento de la citada vía pecuaria, listado de intrusiones y croquis de la situación de la vía pecuaria respecto a los límites actuales de catastro.

## Defectos y Fundamentos de Derecho:

Que, calificado el documento presentado y conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por advertirse los siguientes defectos:

1.º) No procede la cancelación de la inscripción de inmatriculación practicada respecto de la finca registral 2.998 del término municipal de Almendral de la Cañada:

De conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro de la Propiedad, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. De este modo, la inmatriculación de la citada finca se ha producido conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y previa calificación registral, tanto jurídica como gráfica, quedando amparada por los Tribunales de justicia.

En materia de calificación, el registrador debe ceñirse al contenido de los documentos presentados y a lo que resulta de los asientos registrales (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). No obstante, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se introduce la necesidad de realizar lo que podríamos denominar «calificación gráfica» cuando sea preciso. Así, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su letra b), párrafo 1.º, exige, cuando se trata de una inmatriculación, que se aporte junto con el título inscribible, la representación gráfica georreferenciada de la finca con las coordenadas georreferenciadas de sus vértices lo que, puesto en relación con el artículo 205, exige aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca al exigir que siempre exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. No obstante, con el objetivo de evitar la inmatriculación de fincas que pudieran invadir otras de dominio público, tanto inscrito como no inscrito, añade que si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Es decir, tratándose de una inmatriculación es preciso aportar la representación gráfica catastral de la finca que será objeto de calificación gráfica por parte del registrador y solo cuando este albergue dudas sobre la posible invasión de dominio público, debe solicitar el informe previo de la administración competente. De hecho, y de forma complementaria, no resulta ni de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, ni de la Ley 9/2003, de 20 de marzo de 2003, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, norma alguna por la que el registrador, ante una inmatriculación de bien colindante con una vía pecuaria, deba solicitar previamente informe a la administración competente, a diferencia de lo que ocurre con la normativa sobre carreteras, costas o montes públicos.

En materia de calificación de la representación gráfica aportada, el párrafo 5.º del artículo 9, letra b), señala que la representación gráfica será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Por su parte, su párrafo 8.º dispone que el Registrador, para valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de

delimitación. Y, añade el párrafo 9.º que los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

La disposición adicional 1.ª de la Ley 13/2015 establece los requisitos de homologación de la aplicación auxiliar de calificación de materia gráfica, señalando que la misma 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.

Finalmente, dicha homologación se produjo por Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuyo apartado primero se señala que la homologación se extiende a la calificación e inscripción gráfica a través de servicios de mapas web en línea, con el fin de poder 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.

Comprobada la documentación aportada en su momento, se verificó que la finca en cuestión figuraba como urbana en el Catastro desde el 17 de enero de 1997 y calificada la representación gráfica catastral de la finca tanto sobre la cartografía catastral y, sobre todo y puesto que la vía pecuaria no estaba inmatriculada, sobre las cartografías georreferenciadas aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio y entre las que se incluye la capa gráfica de Vías Pecuarias de Castilla La Mancha, el Registrador que suscribe no pudo apreciar invasión que pudiera motivar la petición de informe previo previsto en el artículo 205, más allá de existir colindancia catastral o aproximación a la línea gráfica que delimita la vía pecuaria, según la información gráfica existente en el programa homologado de este Registro. Es decir, de la información gráfica sobre vías pecuarias existente en el programa homologado de este registro, no resultaba invasión alguna, careciendo el Registrador que suscribe de la información gráfica que ustedes reflejan en su escrito y que, de haber podido comprobar, hubiera motivado la petición de informe del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, no cabe sino concluir que la inmatriculación se produjo con las garantías previstas en la legislación hipotecaria y por tanto no procede apreciar la oposición a la inmatriculación practicada y que pudiera conllevar una cancelación total o parcial del asiento practicado.

No obstante, 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. Y junto con ello, la inmatriculación

practicada queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, de modo que los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha.

Y no hay que olvidar que el artículo 36 de la Ley 33/2003 ordena a las Administraciones inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros (igualmente, artículo 8.4 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo). Y el artículo 39 dispone 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. Por ello, no podemos dejar de insistir en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito (Resolución de 23 de enero de 2019). Lo que no es incompatible con actualizar la representación gráfica georreferenciadas de dichos bienes tanto en el Catastro como en la información gráfica aprobada por la administración y asociada al programa homologado de calificación de bases gráficas de los Registros de la Propiedad.

2.º) Posibilidad de practicar nota al margen de la finca, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria:

Como resulta del escrito presentado, el deslinde y amojonamiento de la vía pecuaria Cañada Real Leonesa está debidamente aprobado por Resoluciones de 4 de enero de 2004 y de 1 de agosto de 2008 de la Consejería de Medio Ambiente que se acompañan, habiéndose tramitado conforme a los artículos 8.7 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y artículo 13.5 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.

El artículo 8, apartado 3, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias dispone que 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 y su apartado 4 añade que la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. En parecidos términos, el artículo 13 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha, al disponer en su apartado 6 que los deslindes y delimitaciones, una vez aprobadas y firmes declararán, con carácter definitivo, la posesión y titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, a reserva de lo que pudiera resultar, en su caso, del juicio declarativo de propiedad, añadiendo su apartado 7, que la resolución de aprobación de un 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 los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

Por su parte, el actual artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su letra a), último párrafo establece que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». De este modo, y en base a la normativa expresada, es posible hacer constar el deslinde efectuado sobre la finca 2.998 de Almendral de la

Cañada, en la parte en que esta resulte afectada por aquel (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública de 9 de agosto y 19 de septiembre de 2019, entre otras).

Sin embargo, del escrito presentado no se deduce que sea intención de la administración firmante la de solicitar dicha nota. A lo que hay que añadir que, aun cuando se solicitara, no es posible establecer la correspondencia entre la parcela afectada por el deslinde y la que figura actualmente inscrita, siendo necesario en virtud del principio de especialidad registral y en aras de que, mediante la nota practicada, quede clara la situación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria.

Efectivamente, desde el punto de vista de la descripción y localización gráfica y territorial de la finca afectada, la finca registral 2.998 ha quedado inmatriculada con la referencia catastral 2298206UK5429N0001FF y, por tanto, coordinada con catastro, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria. De los antecedentes catastrales se ha podido comprobar que la finca a 13 de octubre de 2003 era la parcela 276 del polígono 7, al sitio (...) de Almendral de la Cañada, constituyendo hoy día una finca urbana sita en la (...). Si bien de la documentación aportada resulta el deslinde efectuado, del listado de fincas donde existen intrusiones, resultan afectadas, entre otras, la parcela 276 del polígono 10 de Almendral de Cañada en una superficie utilizada intrusada de 65,4232m<sup>2</sup> y en 249,9941m<sup>2</sup> de superficie catastral intrusada.

Desde el punto de vista de la titularidad y en cuanto a con quien se entendió el procedimiento de deslinde, la parcela 276 figuraba catastrada a nombre de Dña. M. R. S. S. desde 17 de enero de 1997 hasta el 4 de diciembre de 2018 en que pasa a estar a nombre de don A. R. F. R. Registralmente, la finca figura inmatriculada a favor de este último por escritura de disolución de condominio autorizada por el Notario de Navamorcuende, D. Jesús Fernández de la Rocha, el veintiséis de Noviembre del año dos mil dieciséis, protocolo número 695 previa adquisición de la finca por los hermanos F. R. al fallecimiento de su madre, Doña M. R. S., el 28 de marzo de 2.002, en escritura autorizada por el Notario de Getafe, Don Pedro Gil Bonmati, el día veinticinco de marzo de dos mil tres, con el número 1.316 de protocolo. De la relación de fincas afectadas por el deslinde, concretamente la parcela 276, figura que su titular es desconocido.

Por tanto, si fuera intención de la administración actuante hacer constar la circunstancia del deslinde en la parte que afecta a la finca registral 2.998 mediante la nota marginal prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, deberá solicitarlo de forma expresa debiendo, igualmente, establecer la concreta y exacta correspondencia entre la parcela afectada por el deslinde según la documentación aportada (parcela 276 del polígono 10 de titular desconocido) con la finca registral inmatriculada (finca 2.998, sita en [...], con referencia catastral 2298206UK5429N0001FF, inscrita y catastrada a nombre de don A. R. F. R., si bien estuvo catastrada a nombre de Dña. M. R. S. S.), especificando los metros cuadrados de la finca afectados por el deslinde y todas aquellas circunstancias descriptivas y gráficas que permitan identificar la porción afectada de la finca sobre la cartografía catastral, dado que la finca figura registralmente como coordinada con la gráfica catastral.

Y todo ello con el objetivo de que el resultado del deslinde goce de plena protección en el Registro, completando lo dispuesto en el artículo 132 de la Constitución, artículo 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Y sin perjuicio de que la administración ejercite las acciones que estime conveniente para la protección del dominio público.

Practicada la nota marginal, en su caso, se notificará debidamente al actual titular registral para su conocimiento y efectos.

Calificación:

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho citados se suspende la práctica de los asientos solicitados, calificándose los defectos advertidos como subsanables.

No se toma a notación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de

la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos derivados de la publicidad registral (...)

El Registrador. Luís Manuel Benavides Parra

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Luis Manuel Benavides Parra registrador/a de Registro Propiedad de Talavera de la Reina 2 a día veintiocho de septiembre del año dos mil veinte».

### III

Don Félix Romero Cañizares, Director General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla La Mancha, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 5 de noviembre, en el que alega lo siguiente: «De acuerdo a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria se recurre la siguiente calificación del Registro de la Propiedad n.º 2 de Talavera de la Reina:

Asiento 252 del Diario 46

Se adjunta copia del expediente en el que se incluye la calificación recurrida (Copia 1).

Motivos

El artículo 22 de la Ley 4312003, de 21 de noviembre, de Montes establece que: «Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá previo informe favorable de los titulares de dichos montes y para los montes catalogados del órgano forestal de la comunidad autónoma.»

La calificación que se recurre se refiere a la finca con referencia catastral 2298206UK542N0001FF situada en el término municipal de Almendral de la Cañada.

En el término municipal de Almendral de la Cañada se ubica el siguiente monte demanial:

– Monte de Utilidad Pública n.º 31 "(...)"

En la siguiente dirección web se puede consultar el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Castilla-La Mancha:

[https://www.castillalamancha.es/sites/default/ifeis/documentoslpdf120140207/catalogo\\_mup\\_clm.pdf](https://www.castillalamancha.es/sites/default/ifeis/documentoslpdf120140207/catalogo_mup_clm.pdf)

El órgano forestal de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha es la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, donde no se ha recibido el requerimiento de informe previo a la inmatriculación previsto en el artículo 22 de la Ley 43/2003.

La parcela inmatriculada está intrusa en la (...), incluida en la Red Nacional de Vías Pecuarias y:

– Deslindada por Resolución de 08/01/2004, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se aprueba el deslinde de (...), tramo no urbano que discurre por el Término Municipal de Almendral de la Cañada, provincia de Toledo. (DOCM n.º 31 de 05/03/2004).

– Amojonada por Resolución de 01/08/2008, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural, por la que se aprueba el amojonamiento de la vía pecuaria (...), en el Término Municipal de Almendral de la Cañada, provincia de Toledo. (DOCM n.º 176 de 26/08/2008).

Por lo tanto, solicitamos se cancele la inscripción de inmatriculación realizada por no haberse cumplido la legislación vigente y suponer la pérdida de patrimonio público pecuario a favor de un particular.

El Director General de Medio Natural y Biodiversidad».

#### IV

El registrador de la propiedad de Talavera de la Reina número 2, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 40, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 99 del Reglamento Hipotecario; artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la ley 13/2015, de 24 de junio y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 2 de octubre de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2016, 13 de noviembre de 2017, 19 de julio de 2018, 4 de julio de 2019, 19 de septiembre de 2019 y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo de 2020, 11 de diciembre de 2020 y 16 de octubre de 2020.

1. Se debate en este expediente si puede practicarse la cancelación de una inscripción de inmatriculación ya practicada en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Dicha cancelación es instada por una Administración Pública que, a la vista de la comunicación a colindantes que prevé el citado artículo en su último párrafo, presenta escrito en el que expresamente se opone a la inscripción por entender que la parcela catastral (cuya descripción es coincidente con la finca registral) invade una vía pecuaria.

El registrador se opone a tal solicitud y la Administración recurre invocando el artículo 22 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes, afirmando que en el término municipal en el que está situada la finca se ubica un monte demanial. Asimismo, reitera que la finca invade una cañada deslindada y concluye solicitando la cancelación de la inscripción de inmatriculación.

Aunque la calificación se refiere también a la improcedencia de practicar una nota marginal advirtiendo la existencia del deslinde, tal solicitud, como la propia calificación reconoce, no se formula por la Administración en el escrito calificado y tampoco se plantea la cuestión en el recurso, por lo que no es objeto de la presente resolución (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. El recurso no puede prosperar. Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos

aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la cancelación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

Cabe matizar que este defecto obstativo de la operación pretendida es insubsanable, por lo que debe matizarse la calificación en este sentido, siendo lo correcto la denegación de la cancelación solicitada.

3. En este punto debe aclararse que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria contempla en su párrafo tercero la posibilidad de efectuar una notificación a la Administración previamente a la inmatriculación cuando «el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas».

Por tanto, la comunicación previa a la inmatriculación no procede en todo caso de colindancia de la finca que se pretende inmatricular con el dominio público, sino solamente en el supuesto indicado o cuando una norma especial así lo prevea (como sucede en la normativa de costas, montes o carreteras).

En el caso que nos ocupa, la normativa reguladora de vías pecuarias no contempla esta exigencia. A lo que cabe añadir que, en primer lugar, conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria «La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad»; que, en segundo lugar, conforme al párrafo primero del artículo 205, debe existir identidad en todo caso entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto; y que, por último, el artículo 3.3 de la Ley del Catastro recoge una presunción de veracidad de los datos catastrales en los siguientes términos: «Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por todo ello, tal y como se expone en la calificación, se advierte que ha sido correcta la actuación del registrador, dado que el dominio público además de no constar inscrito en el registro, no resultaba afectado según la cartografía catastral ni según las cartografías disponibles en la aplicación informática registral homologada para el tratamiento de representaciones gráficas.

En este sentido es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito (cfr. resolución de 23 de enero de 2019).

4. Ningún pronunciamiento procede hacer acerca de la invocación de la Ley de Montes, puesto que ni en el documento calificado ni en la nota de calificación se trata de ningún modo esta cuestión, por lo que esta cuestión está sustraída del debate que se plantea, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma»

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.