

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010835

**RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelavega n.º 2, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar informe de una junta vecinal sobre el carácter público del suelo.**

*(BOE de 18 de octubre de 2021)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Informe sobre la posible invasión de dominio público emitido por un ente local menor -Junta Vecinal-.**

Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Consecuentemente, la propia Ley 13/2015, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal normativa no hace sino asentar el **principio general**, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, **de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no**, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

A estos efectos, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone 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 **deberá requerir el pertinente informe municipal para disipar las dudas de invasión de dominio público**. La Junta Vecinal es una entidad local menor de la Comunidad Autónoma de Cantabria, recogida en la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores de dicha Comunidad. Corresponde al presidente de la Junta Vecinal, como órgano de gobierno unipersonal ejecutivo (entre otras funciones y en lo que interesa a este recurso) representar a la Junta Vecinal, ejercer acciones judiciales y administrativas en caso de urgencia y cualesquiera otras no reservadas a la Junta o Concejo.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10 y 205.

Ley Cantabria 6/1994 (Entidades Locales Menores), arts. 3, 4, 6 y 7.

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. B. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelavega número 2, doña Mónica Encarnação Comadira, por la que se deniega la inmatriculación de una finca por constar informe de una junta vecinal sobre el carácter público del suelo.

**Hechos**

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2020 por el notario de Santander, don Juan de Dios Valenzuela García, con el número 3.179 de protocolo, se formalizaba la donación de una finca de 96 metros cuadrados de suelo que incluye una edificación de 33 metros cuadrados.

Se acompañaba, como título de adquisición de la parte donante, escritura autorizada por el indicado notario de Santander el día 24 de abril de 2018 con el número 1.089 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Torrelavega, treinta de abril del año dos mil veintiuno.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes:

#### Hechos

Con fecha catorce de enero de dos mil veintiuno y bajo el asiento número 100 del Tomo 75 del Libro Diario, se presenta primera copia de la escritura autorizada por el notario de Santander, don Juan de Dios Valenzuela García el día veintinueve de Diciembre de dos mil veinte, número 317 9 de su protocolo, en unión de modelo C-12 por el que se acredita la presentación de la autoliquidación correspondiente al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, junto con primera copia de la escritura autorizada por el indicado Notario de Santander, Sr. Valenzuela, el día veinticuatro de Abril de dos mil dieciocho, número 1089 de su protocolo, debidamente liquidada, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 205.1 de la Ley Hipotecaria.

En dicho documento doña María del C. B. C., dona pura y simplemente a su hija, doña M. C. F. B. que acepta y adquiere el pleno dominio de la siguiente finca: "Urbana. Terreno sito en Arenas de Iguña, (...) con una cabida de noventa y seis metros cuadrados. Dentro de dicho terreno hay enclavada una edificación destinada a fines industriales con una superficie de treinta y tres metros cuadrados. Todo como una sola finca linda: Norte y Oeste, C. F. V. V.; Sur, camino; y Este, J. C. C. G». Dicha finca no consta inmatriculada en el Registro a nombre de persona alguna, y se expresa que se corresponde con la parcela catastral con referencia 2530402VN1823S0001AL".

Con carácter previo a la inmatriculación solicitada se remitió al Ayuntamiento de Arenas de Iguña, informe sobre la posible invasión de dominio público de la parcela antes descrita, concediéndose un mes a dicha entidad local para que se pronunciase sobre la posible invasión total o parcial en que se pudiese incurrir. Mediante informe de fecha treinta y uno de mayo de dos mil veintiuno, que ha tenido acceso a este Registro el día cinco de Abril siguiente, suscrito por doña P. P. V., en su condición de Presidenta de la Junta Vecinal de (...), lugar en el que se encuentra enclavada la finca descrita se pone de manifiesto "el régimen público del suelo" cuya inmatriculación se pretende.

#### Fundamentos de Derecho

La protección registral del dominio público viene avalada por los artículos 199.1.4.º relativo a la incorporación al folio real de la representación gráfica de una finca, obligatoria en el caso de una inmatriculación conforme a lo dispuesto en el art. 9 b) de la Ley Hipotecaria, y 205.3.º de la Ley Hipotecaria, que obliga a comprobar con carácter previo que la finca cuya inmatriculación se pretende no invade total o parcialmente el dominio público, además los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas y artículo 5 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales establecen la imprescriptibilidad de las acciones sobre el dominio público, y establecen que los bienes con dicha clasificación son inalienables. En este mismo sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 30 de octubre de 2020.

En consecuencia acuerdo denegar la inscripción solicitada por existir dudas fundadas de la invasión de dominio público de la expresada parcela en base al informe recibido y remitido por la Junta Vecinal de (...), en la que se expresa que la finca cuya inmatriculación se pretende es de dominio público.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

La registradora (firma ilegible). Fdo.: Mónica Encarnação Comadira.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. F. B. interpuso recurso el día 11 de junio de 2021 en los siguientes términos:

«(...) Frente a la reseñada calificación, a través del presente escrito, se presenta recurso conforme a lo previsto en los artículos 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, en base a las siguientes

#### Alegaciones

Primera. La fundamentación jurídica para la denegación de la inscripción se basa en la protección registral del dominio público, en concreto, según la calificación efectuada, en relación con la incorporación al folio real de la representación gráfica de una finca en procedimientos de inmatriculación y con la obligación de comprobar con carácter previo que la finca cuya inmatriculación se pretende no invade total o parcialmente el dominio público, todo ello teniendo presente la imprescriptibilidad de las acciones sobre el dominio público, teniendo los bienes con dicha clasificación la condición de inalienables.

Segunda. Conforme marca la normativa, con carácter previo a la inmatriculación solicitada por esta parte, desde el Registro de la Propiedad se envió al Ayuntamiento de Arenas -en cuya demarcación se encuentra la finca sobre la que se solicita la inmatriculación- solicitud de informe sobre la posible invasión total o parcial en que se pudiese incurrir.

Tercera. Según la calificación recurrida, la respuesta a aquella solicitud fue evacuada por la Señora Presidenta de la Junta Vecinal de (...), y en la misma "se pone de manifiesto el régimen público del suelo cuya inmatriculación se pretende".

Cuarta. Ante esta breve afirmación, y viendo cómo la misma es la base de la calificación registral negativa, por la ahora recurrente se interesó del Registro de la Propiedad, en fecha 25 de mayo de 2.021, se diera traslado del informe completo, lo que se obtuvo.

Dada la escueta extensión del mismo, se procede a continuación a transcribir aquel de forma íntegra:

"Que conocida la intención de registrar un terreno sobre el que en su día se construyó un pequeño almacén, sito en (...), perteneciente a la Junta Vecinal de (...).

Transmitido por vecinos de la Junta Vecinal de (...) la circunstancia de que dicho suelo, tiene el carácter de público, no constando entre la documentación de la Junta Vecinal autorización al respecto, no me queda otra, como responsable actual de la junta Vecinal de (...), que poner en conocimiento, el régimen de público de dicho suelo."

Quinta. De un mero análisis del contenido del anterior informe, entiende la aquí recurrente cómo en modo alguno puede deducirse, con la mínima seguridad jurídica que debe presidir cuanto está relacionado con la materia registral, el régimen público del suelo cuya inmatriculación se pretende.

Estando esta parte, como no puede ser de otro modo, de acuerdo con la fundamentación jurídica que la señora registradora cita en su calificación negativa, esa misma fundamentación debe venir soportada y avalada por documentación que de forma fehaciente pueda determinar la supuesta invasión de dominio público y en sí mismo la teórica clasificación del elemento a inscribir como bien de dominio público. No pueden ser suficientes meras manifestaciones de vecinos.

En este expediente en modo alguno, al entender de esta parte, puede considerarse como siquiera mínimamente justificada la clasificación como bien de dominio público de la finca cuya inmatriculación se solicita, y menos a partir de lo contenido en el informe emitido por la Junta Vecinal de (...).

Aquel informe en ningún momento acredita la pertenencia del terreno a la Junta Vecinal, circunstancia que debiera ser sencilla para la propia Junta en caso de ser realidad. La única fundamentación que el propio informe esgrime es la mera "transmisión por vecinos de la Junta Vecinal de (...) la circunstancia de que dicho suelo tiene el carácter de público".

Considera esta parte cómo lo anterior en modo alguno puede ser suficiente para calificar negativamente la inmatriculación solicitada. Admitir el contenido del informe recabado supondría una evidente vulneración de la más básica seguridad jurídica que como principio general y rector debe ser guía en los trámites registrales, y supondría dejar sin valor los títulos previos y documentación relacionada con la finca de los que esta parte dispone:

1. Contrato privado de compraventa otorgado por don G. A. R. C. y Doña M. L. R. Q. a favor de doña M. C. C. M. y don I. B. V., en fecha 14 de marzo de 1967.
2. Escritura pública de manifestación y adjudicación de herencias causada por los fallecimientos de doña M. C. C. M. y Don I. B. V., otorgada ante el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García, en fecha 24 de abril de 2.018, bajo su número de protocolo 1.089.
3. Escritura pública de donación otorgada por doña M. C. B. C. a favor de Doña M. C. F. B., ante el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García, en fecha 29 de diciembre de 2.020, bajo su número de protocolo 3.179.
4. Certificado de titularidad catastral emitido por la Dirección General del Catastro en fecha 15 de febrero de 2.018 en el que, entre diversos inmuebles, aparece la titularidad catastral de don I. B. V., en virtud de propiedad del 100% de la parcela, de la referencia catastral 2530402VN1823S0001AL, correspondiente con la finca cuya

inmatriculación se tiene solicitada, y que evidentemente ha servido para que se haya tenido que hacer frente al pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de forma periódica a favor del Ayuntamiento de Arenas de Iguña.

Sexta. Por lo tanto, considerando absolutamente vacío de contenido y de fundamento el informe emitido por la Junta Vecinal de (...), y entendiéndolo como aquel, careciendo de la más mínima base probatoria que se haya aportado al expediente cuando -en el teórico supuesto de existir documentación que sustentara lo allí afirmado- hubiera sido sencillo que la Junta Vecinal la trajera al proceso, en modo alguno puede hacer decaer la solicitud de inmatriculación por esta parte efectuada, basada -como se ha explicado- en justo y suficiente título y documentación complementaria, debiendo rectificarse la calificación negativa efectuada, procediéndose a la inmatriculación de la finca a favor de Doña M. C. F. B.

Séptima. A efectos probatorios (...)

Por lo expuesto

Solicita, [sic] la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tenga por presentado este escrito junto a los documentos que lo acompañan, por formalizado recurso frente a la calificación de fecha 30 de abril de 2021 efectuada por la titular del Registro de la Propiedad núm. Dos de Torrelavega (Cantabria), en relación con el asiento núm. 100 del Tomo 75 de su Libro Diario, y, tras los trámites oportunos, proceda a la rectificación de la misma, procediendo a inmatricular la finca afectada a favor de doña M. C. F. B.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 2 de julio de 2021, la registradora de la propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, y 205 de la Ley Hipotecaria; la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 y 30 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de mayo y 28 de julio de 2021 y las en ella citadas.

1. Con carácter previo a la inmatriculación solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la registradora solicitó al Ayuntamiento de Arenas de Iguña, informe sobre la posible invasión de dominio público.

Mediante informe de fecha 31 de marzo de 2021 suscrito por la presidenta de la Junta Vecinal de Riovaldeiguña, lugar en el que se encuentra enclavada la finca descrita, se pone de manifiesto «el régimen de público de dicho suelo» cuya inmatriculación se pretende. Y la registradora acuerda «denegar la inscripción solicitada por existir dudas fundadas de la invasión de dominio público de la expresada parcela en base al informe recibido y remitido por la Junta Vecinal de (...)».

La recurrente alega que no puede considerarse como siquiera mínimamente justificada la clasificación como bien de dominio público de la finca cuya inmatriculación se solicita, pues falta documentación que de forma fehaciente pueda determinar la supuesta invasión de dominio público, sin que a tal efecto sean suficientes «meras manifestaciones de vecinos». Y que «admitir el contenido del informe recabado supondría una evidente vulneración de la más básica seguridad jurídica».

2. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2021, «en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta dirección general (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial».

3. A estos efectos, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone 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. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En el presente caso, se ha procedido según prescribe dicho precepto, requiriendo el pertinente informe municipal para disipar las dudas de invasión de dominio público y en respuesta a tal requerimiento se ha emitido informe suscrito por la presidenta de la Junta Vecinal competente que literalmente dice:

«Que conocida la intención de registrar un terreno sobre el que en su día se construyó un pequeño almacén, sito en (...) perteneciente a la Junta Vecinal de (...) Transmitido por vecinos de la Junta Vecinal de (...) la circunstancia de que dicho suelo, tiene el carácter de público, no constando entre la documentación de la Junta Vecinal autorización al respecto, no me queda otra, como responsable actual de la junta Vecinal de (...), que poner en conocimiento, el régimen de público de dicho suelo.»

4. Las alegaciones de la recurrente acerca de que el informe emitido son meras manifestaciones de «vecinos» no pueden estimarse.

En este punto cabe destacar que la Junta Vecinal es una entidad local menor de la Comunidad Autónoma de Cantabria, recogida en la Ley 6/1994, de 19 de mayo, reguladora de las Entidades Locales Menores de dicha Comunidad.

Conforme al artículo 3 de la citada ley, estas entidades «gozarán de las mismas potestades y prerrogativas que las establecidas por las leyes para los municipios, con excepción de la potestad expropiatoria y de la potestad tributaria». Y conforme al artículo 4 «son competencias de las Juntas Vecinales: a) La administración y conservación de su patrimonio y la regulación y ordenación de su aprovechamiento y utilización. b) La conservación, mantenimiento y vigilancia de sus caminos rurales y de los demás bienes de uso y de servicio público de interés exclusivo de la Junta Vecinal (...)».

Por otra parte, corresponde al presidente de la Junta Vecinal, como órgano de gobierno unipersonal ejecutivo (entre otras funciones y en lo que interesa a este recurso) representar a la Junta Vecinal, ejercer acciones judiciales y administrativas en caso de urgencia y cualesquiera otras no reservadas a la Junta o Concejo (cfr. artículos 6 y 7 de la Ley 6/1994).

Por todo ello, debe confirmarse la calificación a la vista del informe de la Administración afectada, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada. Y sin que por otra parte el procedimiento para la inmatriculación o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 8 de septiembre de 2021. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.