

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24432 *Resolución de 6 de noviembre de 2024, 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 Caldas de Reis, por la que se deniega la inmatriculación de tres fincas por posible invasión parcial del terreno de dominio público hidráulico.*

En el recurso interpuesto por don A. C. S., en nombre y representación de la entidad «Foresa, Industrias Químicas del Noroeste, S.A.U.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vera, por la que se deniega la inmatriculación de tres fincas sitas en el término de Caldas de Reis, por posible invasión parcial del terreno de dominio público hidráulico.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 29 de febrero de 2024 ante el Notario de Sada, don Andrés Cancela Ramírez de Arellano, con el número 349 de protocolo, la entidad «Foresa, Industrias Químicas del Noroeste, S.A.U.» adquirió de doña R. M. E. tres fincas rústicas que la vendedora había adquirido por donación previa de su madre, doña M. E. V., por escritura pública otorgada el día 22 de octubre de 1982, con el número 1.286 de su protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Objeto: Calificación Negativa Escritura Pública

Presentado el día ocho de abril de dos mil veinticuatro el documento precedente, escritura de veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro ante el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano bajo el número 349 de protocolo, que causó el número de asiento 1002 del Diario 76. Previo examen y calificación del precedente documento conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento se suspende la inscripción solicitada por los siguientes:

Hechos: I. Por la precedente escritura se pretende la inmatriculación de tres fincas sitas en el término de Caldas de Reis, dos de las cuales (las inventariadas bajos los números 2 y 3 de la que antecede) lindan con río por su extremo Oeste, el cual una vez consultada la aplicación auxiliar de calificación de bases gráficas, se identifica con el Río (...)

En el presente caso existen dudas de una posible invasión del dominio público, ya que del análisis de la representación catastral aportada, mediante la superposición de la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y la elaborada por el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) a través de la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, homologada por Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, resulta que las fincas números 2 y 3 cuya inmatriculación se pretende, pueden invadir parte del río con el que lindan por su

extremo Oeste, existiendo una porción de superficie, incluida catastralmente en las fincas que se pretenden inmatricular, que estaría incluida dentro del dominio público, ello según la representación gráfica catastral que quedaría incorporada al folio real de la finca.

Con fecha de 29 de abril de 2024 se remite solicitud del informe sobre la invasión o no del dominio público a la Administración Pública titular que verse afectada por la inmatriculación pretendida, la entidad Aguas de Galicia. Con dicha fecha quedaron suspendidos los plazos de calificación y despacho. La solicitud del informe se recibió por Aguas de Galicia el día 8 de mayo del mismo año, fecha a partir de la cual computaría el plazo de un mes para emitir informe por parte de las Administraciones en cuestión.

El día 5 de junio de 2024 tiene entrada en este Registro, en tiempo y forma, informe firmado digitalmente por Aguas de Galicia suscrito por la Jefa del Servicio Territorial, doña S. P. G. el día anterior donde consta que las parcelas catastrales a inmatricular lindan con el río (...) y por lo tanto el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas es dominio público hidráulico. Se reseña también que las parcelas están afectadas por las zonas de servidumbre de protección y policía del río (...) y del río (...) o de las (...) por lo que para las actuaciones en esta zona será preceptiva la pertinente autorización administrativa o declaración responsable; y que están afectadas por las zonas de flujo preferente e inundable.

Fundamentos de Derecho: I. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, directamente aplicable al supuesto de hecho objeto del presente expediente, se ocupa de insistir, en términos casi idénticos a otros preceptos como el artículo 203 LH, 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”.

Ciertamente, pese al mandato legal de que las Administraciones Públicas inmatriculen e inscriban 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), la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente 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 y en el antes transcrito art. 205 LH el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acredite que la inscripción pretendida no invade el dominio público (Vd. RDGRN de 23 de enero de 2019).

Sigue diciendo dicho artículo, siguiendo la misma técnica del artículo 203 LH que “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”.

Y ello porque es obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público la cual tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora de éste, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

En el presente caso se aprecia la colindancia de dos de las fincas cuya inmatriculación se pretende con un elemento integrante del dominio público, como es un río cuya crecida determinara que el terreno invadido por las aguas sea considerado dominio público hidráulico por el Oeste de las parcelas, de manera que, no habiendo sido descartadas las dudas de invasión de dominio público por la entidad Aguas de Galicia mediante el informe presentado, se mantienen dichas dudas por lo que no cabe acceder a la inmatriculación solicitada a salvo la solicitud de inscripción parcial respecto de la finca inventariada bajo el número 1.

Con todo, aplicando la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2016 -cuyo criterio reiteran otras posteriores, así las dictadas los días 9 y 12 de mayo y el día 7 de julio de 2016, lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva representación gráfica que ya si cumpla, en cuanto a su delimitación, ubicación y superficie, los requisitos exigidos legalmente para la inmatriculación; o bien disipar las dudas de invasión de dominio público hidráulico por parte de las fincas 2 y 3 de manera expresa mediante un procedimiento específico en tal sentido por parte de la Administración titular.

Por todo lo expuesto y teniendo lo reseñado en los hechos y fundamentos de derecho se deniega la práctica de la inscripción solicitada. No se toma anotación de suspensión al no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Caldas de Reis, Fdo. Registradora de la Propiedad de Caldas de Reis Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sara Rodríguez Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caldas de Reis a día treinta y uno de julio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. S., en nombre y representación de la entidad «Foresa, Industrias Químicas del Noroeste, S.A.U.», interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. Por la mencionada escritura se pretende la inmatriculación de tres fincas sitas en el término de Caldas de Reis. Debido a las dudas del registrador de la propiedad en cuanto a una posible invasión del dominio público, se solicita por éste un informe a Aguas de Galicia sobre la invasión o no (...)

Segundo. El Informe emitido por Aguas de Galicia no aclara cuál es el límite del dominio público hidráulico, y tampoco se opone a la inmatriculación. Indica expresamente que: (...)

Es decir, Aguas de Galicia no se opone a la inmatriculación (sin perjuicio de la reclamación que proceda según el deslinde del dominio), y tampoco aclara cuál es el límite del dominio público hidráulico.

Tercero. En todo caso, y subsidiariamente, cabría la suspensión de la inscripción, pero no la denegación de la misma. En este sentido, una situación similar se resuelve Resolución de 21 de junio de 2023 (...) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que dicta:

“8. Alega el recurrente que ‘la invasión del dominio público debe resultar totalmente manifiesta e indubitada, y caso de existir, debe aportarse la documentación de donde resulta, no solo para que el Registrador emita un juicio completo sobre la oposición y así las estime o no procedentes, pues lo contrario supondría arbitrariamente la sistemática denegación de inscripciones de representaciones gráficas simplemente por manifestar que hay invasión, sin precisar más acerca del conflicto’”.

El propio registrador en su calificación registral considera vaga la oposición del organismo de cuenca, cuando declara: “La oposición alegada es cuanto menos imprecisa no aclara nada de esa invasión del dominio público: anchura localización exacta, algún tipo de planimetría, informen técnico, etc.), lo que causa indefensión al interesado ara poder rectificar la representación gráfica catastral mediante una medición alternativa, paralizando la coordinación o pre-coordinación de su finca y, a la postre, su tráfico jurídico”.

Pero, también entiende que el artículo 199 es lo suficientemente concluyente respecto a la necesidad de una calificación denegatoria, concluyendo: “Si bien, como ha quedado expuesto, la oposición, aunque ‘vaga’, resulta ser oposición por parte de la Administración Pública por invasión del dominio público, procede conforme a la legislación hipotecaria denegar la inscripción de la representación gráfica de la finca. Así resulta de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2022, entre otras”.

Sin embargo, el registrador suspende y no deniega la inscripción al entender que cabe subsanar el defecto, atendida la alegación realizada por el organismo de cuenca, acreditando la no invasión del dominio público mediante el preceptivo informe de la Comisaría del Agua del organismo de cuenca sobre la invasión o no del dominio público. Por ello en el presente caso la nota de suspensión del registrador se considera ajustada a Derecho, puesto que, dadas las posibles dudas sobre la posible invasión de un cauce de dominio público, no se puede inscribir, o denegar la inscripción, mientras no se aporte el preceptivo informe citado sobre invasión o no del dominio público.

Por tanto, aunque es cierta la afirmación del recurrente cuando declara en su escrito de interposición del recurso que “sin los datos exactos de la invasión de dominio público, se me está vetando la posibilidad de rectificar la representación gráfica catastral, acudiendo para ello a un levantamiento topográfico alternativo; pues ninguna documentación sobre la invasión puedo aportar al técnico que corresponda y, difícilmente, podemos saber por qué zona o lindero tenemos que retranquear la base gráfica”, dichas circunstancias puede conocerlas solicitando el informe al que se refiere el secretario general del organismo de cuenca en su informe de alegaciones, que debería haberse expresado en la nota de calificación. Pero, la falta de esos datos no puede determinar, como pretende el recurrente, la inscripción de la rectificación descriptiva ni de la georreferenciación aportada, precisamente por la posibilidad de invasión de dominio público, que habrá que delimitar, pero en ningún caso obviar,

Igualmente, en otro caso similar en el que no existe oposición expresa de la Administración, ni manifestación expresa en su informe sobre la invasión de dominio público, sí se generan dudas suficientes para suspender la inscripción, pero no denegarla. En virtud de tales circunstancias, el registrador considera que existe una posible invasión de dominio público y suspende la inscripción de la agrupación, de conformidad con el art. 199 LH, pero no la deniega; calificación que ha sido confirmada por la Dirección General, mediante Resolución de 28 de julio de 2023 de la DGSJFP (...)

No hay duda de que dichas resoluciones son vinculantes, de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 LH, que dicta en su párrafo décimo: Publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales.

En consecuencia, en tanto en cuanto el organismo de Aguas no emita un informe claro y contundente (puesto que el informe emitido no se opone a la inmatriculación ni tampoco aclara dónde termina el dominio público hidráulico), procede en todo caso la suspensión (y ng delegación) de la inscripción por parte de la registradora de la propiedad.

Por lo expuesto,

Solicito, se tenga por presentado este escrito y por formulado recurso de reposición frente a la calificación negativa y, previos los trámites oportunos, se dicte resolución por

la que, con íntegra estimación de las alegaciones formuladas por esta parte, se anule la calificación recurrida, de conformidad con lo solicitado en el cuerpo del escrito».

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Caldas de Reis, don Manuel García Louro, emitió informe el día 24 de septiembre de 2024 ratificando la calificación de la registradora titular y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 9, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 4.1, 240.1, 2 y 5 ter y 242.2 ter del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; 36.2.^a del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero de 2014, 15 de marzo, 12 de abril, 5, 9 y 12 de mayo y 7 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 23 de enero y 7 y 10 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2020, 14 de enero de 2021, 26 de abril y 12 de mayo de 2022, 27 de marzo, 26 de mayo, 21 de junio y 28 de julio de 2023 y 31 de enero, 22 y 26 de marzo y 23 y 29 de mayo de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de compraventa, el adquirente de tres fincas rústicas, que se corresponden con las parcelas catastrales con referencias 36005A088002100000TL, 36005A088000970000TE y 36005A088001280000TS solicita la inmatriculación de las mismas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

2. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, la registradora, lindando las parcelas 2 y 3 de la escritura con río, para disipar sus dudas, conforme al artículo 205.3.^o de la Ley Hipotecaria, notifica al organismo de cuenca competente, que emite notificación indicando que el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas son dominio público hidráulico y las parcelas están afectadas por las zonas de servidumbre de protección y policía del río (...) y del río (...) o de (...), por lo que para las actuaciones en esta zona será preceptiva la pertinente autorización administrativa o declaración responsable; y que están afectadas por las zonas de flujo preferente e inundable.

3. Con base en esa notificación, la registradora deniega de la inmatriculación, invocando la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público, cuyo origen y fundamento, con carácter general, es la legislación protectora de éste, al señalar los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que 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 la Constitución. Invoca, además, la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5, 9 y 12 de mayo y 7 de julio de 2016, por la cual lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva representación gráfica que ya si cumpla, en cuanto a su delimitación, ubicación y superficie, los requisitos exigidos legalmente para la inmatriculación; o bien disipar las dudas de invasión de dominio público hidráulico por parte de las fincas 2 y 3 de manera expresa mediante un procedimiento específico en tal sentido por parte de la Administración titular.

4. Frente a esta nota de calificación el titular registral interpone recurso, basándose sus alegaciones en que el informe del organismo de cuenca no se opone expresamente

a la inmatriculación pretendida, no identifica la porción de dominio público invadida, declarando que no puede hacerlo porque no se ha tramitado el oportuno deslinde y declara que las parcelas catastrales están afectas a la zona de servidumbre de protección y policía del río U. Entiende el recurrente que no procede la denegación, sino la suspensión de la inscripción, por aplicación de la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 21 de junio de 2023, por la cual se desestimó el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación del registrador, que suspendió y no denegó la inmatriculación, por no haberse presentado informe del organismo competente respecto a la invasión o no invasión del dominio público. Doctrina que reitera, como dice el recurrente en su escrito de interposición del recurso, por la Resolución de esta Dirección General de 28 de julio de 2023, en un caso en el que existía informe del organismo competente en el que no existía oposición expresa de la Administración, ni manifestación expresa en su informe sobre la invasión de dominio público, entendiéndose el registrador que sí se generan dudas suficientes cabe suspender la inscripción, pero no denegarla, calificación que confirma esta Dirección General.

5. Para resolver el presente recurso, hemos de determinar previamente la concreta situación física de las parcelas catastrales, cuya inmatriculación se pretende, en relación con el dominio público hidráulico, que la registradora entiende que ha podido ser invadido. Consultado el sistema de información geográfica de la Comunidad Autónoma Gallega, en la dirección <https://mapas.xunta.gal/visores/dhgc/>, se desprende que las dos parcelas a que se refiere el registrador en su nota de calificación se ubican en la zona de flujo preferente del río U., pero del mismo no resulta la invasión del dominio público del cauce. Conforme al artículo 4.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril: «Se entiende por cauce público al álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua cuyo terreno queda cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, de acuerdo con el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, (en adelante, TRLA). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles».

6. El artículo 240 ter.1 del citado Real Decreto del Dominio Público Hidráulico ordena que se realice una delimitación cartográfica del dominio público hidráulico «a partir de un estudio técnico para cada tramo seleccionado que permita determinar la superficie de dominio público hidráulico atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles, conforme a lo establecido en el artículo 4. Este estudio técnico podrá determinar la cartografía de zonas inundables y de flujo preferente». Por su parte, el artículo 240 ter.2 citado dispone: «Una vez realizado el estudio técnico, el organismo de cuenca procederá a someterlo a información pública, junto con la cartografía generada y la cartografía catastral superpuesta, en su portal de internet durante tres meses, dando adicionalmente trámite de audiencia a las administraciones competentes de ordenación del territorio, protección civil y urbanismo y ayuntamientos afectados y publicará un anuncio en el «Boletín Oficial del Estado». Concluyendo el artículo 240 ter.5 citado: «La delimitación así establecida tendrá presunción de veracidad, que admitirá prueba en contrario en aquellos casos en que el propietario de una finca colindante acredite que existe otra delimitación más precisa del dominio público hidráulico, pudiéndose solicitar, por cualquier interesado, la revisión de la cartografía. Si tras la revisión de la misma, el interesado manifiesta oposición a la misma, podrá solicitar el inicio del deslinde del tramo seleccionado». A la vista del visor de mapas de la Xunta de Galicia, las parcelas, superpuesta la información autonómica con la catastral, se sitúan en una zona de flujo preferente, pero respetan la delimitación del cauce público que resulta de la cartografía catastral, por lo que la misma tiene presunción de veracidad, pues no se ha incoado

todavía el oportuno deslinde, como ha declarado el informe de Aguas de Galicia que se remitió al Registro de Caldas de Reis.

7. Por tanto, no manifestando el recurrente oposición a la delimitación cartográfica que se publica en el visor cartográfico, esta se presume veraz y no se requiere iniciar el oportuno deslinde, el cual puede iniciarse de oficio, o a petición del interesado, conforme al artículo 241 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, puesto que como dispone el artículo 242 ter.2 del citado Reglamento: «La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con aquél, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria».

8. En esta materia, es doctrina reiterada de esta Dirección General aquella que entiende que puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Así lo manifestaron las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 abril de 2018, 14 de enero de 2021, 26 de abril de 2022 y 29 de mayo de 2024 invocando la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

9. Por tanto, es esencial que de la documentación aportada resulten dudas acerca de la posible invasión del dominio público y la oposición de la Administración ha de ser determinante, poniendo de manifiesto una situación de alteración de la configuración física que implicaría invasión del dominio público, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2020. La de 23 de enero de 2019, para un caso de inmatriculación, declaró que la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo, la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva. En el caso debatido, con la documentación aportada por el interesado no se desvirtuaba la duda sobre el carácter demanial del camino. Por ello, declaró ajustada a Derecho la calificación registral recurrida que, a la vista de las dudas sobre la posible invasión del dominio público, notificó al órgano competente, conforme al artículo 205.3.º de la Ley Hipotecaria. Si la Administración emite informe contrario a la inmatriculación, confirma las dudas del registrador y lo procedente es denegar la inmatriculación (párrafo cuarto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria), aunque el dominio público no esté deslindado.

10. Y ello porque la protección del demanio se extiende incluso al dominio público no deslindado formalmente, pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo, como declaró la Resolución de 23 de enero de 2014, añadiendo que si bien el deslinde es necesario para poder inmatricular una finca demanial a favor de la Administración, no lo es para impedir la inmatriculación de una finca como de propiedad privada si, del conjunto de circunstancias concurrentes, cabe colegir una duda fundada de posible invasión del dominio público, máxime cuando la duda es corroborada por informe técnico de la Administración competente. Doctrina que reiteraron las Resoluciones de 7 y 10 de julio de 2.19, cuando confirmaron la calificación negativa del registrador que había notificado a la Confederación Hidrográfica, la cual, aun reconociendo que el cauce no estaba deslindado, emitió informe oponiéndose a la inscripción del exceso, por invasión del dominio público. Ciertamente, esta doctrina ha sido matizada por la Resolución de 22 de marzo de 2024, cuando se ha iniciado un procedimiento de deslinde, donde la mejor protección del dominio público requiere permitir la inmatriculación, pues ello permitirá a la Administración apoyarse en la publicidad registral durante la tramitación del expediente y

así respetar adecuadamente los derechos de los particulares. Pero, ello no ocurre en el presente caso, donde el expediente de deslinde no se ha iniciado.

11. En el presente caso, la oposición del recurrente se basa fundamentalmente en la falta de oposición expresa de la Administración a la inmatriculación, puesto que no identifica la parte del dominio público invadido, sino que se limita a indicar que puede invadirlo o pueden estar afectos a las servidumbres de tránsito y protección, siendo una zona de flujo preferente. Como declaró la Resolución de 26 de mayo de 2023, para denegar la inscripción de la georreferenciación por invasión del dominio público hidráulico, es preciso que de la documentación aportada al expediente ha quedado claro que la base gráfica cuya inscripción se pretende invade dominio público hidráulico. Ello no ocurre en el presente caso, sin que la alusión relativa a la afección de la finca a la servidumbre de tránsito y protección y a la zona de flujo preferente impida la titularidad dominical del terreno afectado, por tener el carácter de servidumbre legal e imponer obligaciones y limitaciones al propietario, pero sin privarle de su propiedad, por no estar en zona de dominio público, inalienable, inembargable e imprescriptible.

12. Sin embargo, no es admisible una calificación registral negativa si la alegación se basa en informe no concluyente, que no es lo suficientemente tajante a la hora de afirmar que la georreferenciación aportada invade dominio público. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, en ese caso, el registrador no puede negarse a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que lo que debe hacer es iniciarlo y notificar al Ayuntamiento, a fin de que exprese con claridad acerca de ese extremo, pues no puede abocarse al particular a los tribunales sin tener la absoluta certeza acerca de si realmente existe contienda con la Administración acerca de la titularidad de la franja de terreno objeto de disputa. Conforme a la Resolución de 23 de mayo de 2024, ante la falta de claridad de la oposición de la Administración (municipal en el caso de la resolución), lo que debe hacer el registrador es requerirla para que aporte las coordenadas correctas, no desplazadas, de la finca de dominio público, concretando cuál es la concreta invasión real del mismo, sin que la Administración pueda limitarse a invocar una mera invasión virtual en la cartografía catastral desplazada. En el mismo sentido, la Resolución de 26 de marzo de 2024 declaró que cuando un colindante (en ese caso de titularidad privada) formula oposición en términos confusos, o sin que conste la autenticidad de su identidad, o la validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete el escrito de oposición, y con ello el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de la oposición.

13. Ciertamente, aunque la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no requiere de la tramitación de expediente alguno, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2024, invocando el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, es perfectamente posible e incluso altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular pueda invadir, aunque solo sea parcialmente, fincas inmatriculadas, puede intentar disipar, o confirmar, tales dudas tramitando el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, combinando el artículo 205 con el artículo 199, como declaró la Resolución de 27 de marzo de 2023.

14. Teniendo presente la posibilidad de combinar la solicitud de inmatriculación de una finca por la vía del doble público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para disipar las posibles dudas de la registradora sobre la posible invasión del dominio público hidráulico y la posibilidad de que la registradora requiera a la Administración a que concrete que porción de dominio público resulta invadida por la georreferenciación aportada al expediente, de modo análogo a como dispone para el dominio público marítimo-terrestre el artículo 36.2.^a del Reglamento de Costas, aprobado por el Real Decreto 814/2014,

de 10 de octubre, cuando dispone: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca», es posible defender la aplicación de la doctrina de las Resoluciones de 21 de junio y 28 de julio de 2023, invocadas por el recurrente, las cuales consideraron ajustada a derecho la calificación registral de suspensión de la inmatriculación al entender que cabe subsanar el defecto, atendida la alegación realizada por el organismo de cuenca, acreditando la no invasión del dominio público mediante el preceptivo informe de la Comisaría del Agua del organismo de cuenca sobre la invasión o no del dominio público.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de denegación, por no existir oposición expresa del organismo de cuenca ni identificarse la porción de dominio público invadida, debiendo procederse a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar las dudas de la registradora y a la vista de las alegaciones de la Administración, efectuar la correspondiente calificación positiva o denegatoria.

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, 6 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.