**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 11**

**INSCRIPCIÓN DE BIENES DEL ESTADO. INSCRIPCIÓN DE LOS DESLINDES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS. INSCRIPCIÓN DE LAS AGUAS. MEDIDAS REGISTRALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE. INSCRIPCIONES DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DE BIENES PROCEDENTES DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

**INSCRIPCIÓN DE BIENES DEL ESTADO.**

Los artículos 2 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y 4 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 prevén que son inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las Administraciones Públicas, con sujeción a la legislación patrimonial aplicable.

La inscripción de los bienes públicos, en general, y estatales, en particular, es obligatoria, ya que el artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 dispone que las mismas “deben 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”.

Tal inscripción se rige por las siguientes reglas, recogidas por los artículos 36 a 40 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas:

1. Por excepción, la inscripción será potestativa en el caso de arrendamientos inscribibles conforme a la legislación hipotecaria.
2. La inscripción deberá solicitarse por el órgano que haya adquirido el bien o que haya dictado el acto o intervenido en el contrato o, en su caso, por aquel al que corresponda su administración y gestión.
3. En el expediente deberá emitir informe la Abogacía del Estado.
4. En cuanto al título inscribible, se estará a lo prevenido en la legislación hipotecaria, destacando la posibilidad de inmatricular por certificación administrativa en los términos previstos por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, estudiado en el tema 25 de esta parte del programa.
5. La citada certificación será título para otras operaciones registrales, como la reanudación del tracto sucesivo, las de agrupación, división, agregación y segregación, o las declaraciones de obra nueva y división horizontal, siempre que tales actos no afecten a terceros que no hubieran sido citados en el expediente, se cumplan los requisitos establecidos por la legislación sectorial y se aporte la representación gráfica catastral de la finca o representación alternativa.
6. Cuando se inmatriculen fincas colindantes con otras de las Administraciones Públicas o se inscriban excesos de cabida de las mismas, el Registrador lo comunicará a los órganos a los que corresponda la administración de éstas.
7. 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.

**INSCRIPCIÓN DE LOS DESLINDES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.**

El artículo 12 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción de:

1. Las copias notariales de las actas judiciales protocolizadas de deslinde y amojonamiento de fincas, cuando hayan sido citados en el expediente los propietarios colindantes.
2. Los deslindes administrativos debidamente aprobados.

Por su parte, el artículo 198 de la Ley Hipotecaria cita al deslinde registral entre los medios para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

Por ende, debe distinguirse entre el deslinde de fincas privadas y de fincas públicas.

Respecto del deslinde de fincas privadas, si las fincas están inmatriculadas, se tramita por notario competente para actuar en el distrito del lugar en que radiquen el expediente de dominio regulado por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en tanto que si no están inmatriculadas, se tramita por el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radiquen el expediente regulado por los artículos 104 y siguientes de la Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2 de julio de 2015.

Ambos expedientes son similares, y sus aspectos fundamentales son los siguientes:

1. Se inician a instancia de cualquiera de los titulares de las fincas a deslindar, que deben presentar los documentos acreditativos de su derecho, incluyendo certificaciones registrales y certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas objeto del expediente y de las colindantes.
2. Si todos los interesados están de acuerdo, el deslinde se hará constar en escritura pública o en acta y decreto del letrado de la Administración de Justicia.
3. Si no hubiere acuerdo se dará por concluso el expediente.
4. El Registrador podrá suspender la inscripción si albergare dudas fundadas de que el deslinde encubre un negocio traslativo o una modificación hipotecaria.

La diferencia esencial del deslinde de fincas inmatriculadas y no inmatriculadas radica en que, como los deslindes son actos meramente declarativos, sólo son inscribibles cuando las fincas deslindadas estén inmatriculadas.

Respecto de los deslindes administrativos, están regulados por los artículos 50 y siguientes de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y por algunas leyes reguladoras de los diferentes bienes de dominio público.

A diferencia de los deslindes de fincas privadas, del artículo 53 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas se deriva que la resolución aprobatoria del deslinde es un título dominical y no meramente declarativo, al ser título suficiente para que la Administración inmatricule los bienes deslindados.

**INSCRIPCIÓN DE LAS AGUAS.**

El artículo 334 del Código Civil de 24 de julio de 1889 considera bienes inmuebles a las aguas vivas o estancadas, por lo que en principio resultaría posible su acceso al Registro de la Propiedad, y por ello precisamente el artículo 66 del Reglamento Hipotecario prevé que las aguas de dominio privado puedan constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieren.

No obstante, como se estudia en el tema 70 de Derecho Administrativo del programa, desde la Ley de Aguas de 1985, nuestro ordenamiento jurídico considera a las aguas como bienes de dominio público con escasísimas excepciones, como las charcas situadas en predios de propiedad privada que se destinen al servicio exclusivo de tales predios, y por ello las posibles aguas privadas se inscriben actualmente no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada.

Paralelamente, el texto refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 sí que permite el uso privativo de las aguas públicas mediante concesión, y por ello el artículo 64 del Reglamento Hipotecario dispone que las inscripciones de los aprovechamientos de aguas públicas, obtenidos mediante concesión administrativa, se inscribirán en la forma determinada para tales las concesiones administrativas, que expondré con posterioridad, debiéndose presentar certificado de inscripción de la concesión en el Registro de Aguas del organismo de cuenca correspondiente.

Además, los contratos de cesión de derechos de uso del agua inscritos en el Registro de Aguas, podrán inscribirse también en el folio registral de la concesión administrativa correspondiente.

**MEDIDAS REGISTRALES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

Conforme al artículo 132.1 de la Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 y a la Ley de Costas de 28 de julio de 1988, los bienes del dominio público marítimo-terrestre son inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la propia Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detentaciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque estén inscritas en el Registro de la Propiedad.

Además, para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos deslindes, y la resolución aprobatoria de los mismos, al constatar la existencia de las características físicas del dominio público marítimo-terrestre, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, 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.

Tal resolución debe necesariamente presentarse a inscripción y es título suficiente para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes demaniales.

Por otro lado, se establecen las siguientes reglas respecto de fincas afectadas por las servidumbres de protección y de tránsito:

1. Cuando se pretenda inmatricular fincas situadas en la zona de servidumbre de protección, en su descripción se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña certificación acreditativa de que no se invade el dominio público.
2. La sujeción de una finca a las servidumbres de tránsito y de protección se hará constar en la inscripción.
3. Se regulan las declaraciones de obra nueva en zonas de dominio público o en zonas de servidumbre de protección, que sólo están permitidas en los supuestos excepcionales previstos y siempre con autorización expresa.

**INSCRIPCIONES DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS Y DE BIENES PROCEDENTES DE EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

**Inscripción de concesiones administrativas.**

El artículo 44 del Reglamento Hipotecario dispone que las concesiones administrativas que no sean accesorias de otras fincas o concesiones se inscribirán bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, considerándose como una sola finca.

Las concesiones administrativas son, por tanto, fincas especiales que abren folio, siendo las reglas más destacadas de su inscripción las siguientes:

1. Las concesiones administrativas se inscribirán a favor del concesionario en virtud de escritura pública o, en los casos en que no se requiera el otorgamiento de ésta, mediante el título mismo de concesión.
2. La inscripción deberá expresar literalmente las cláusulas administrativas, condiciones y demás elementos de la concesión.
3. La inscripción principal se practicará en el Registro donde radique dicha concesión o, en su caso, su punto de arranque, practicándose inscripción de referencia en los demás Registros afectados por la concesión.
4. Existen reglas especiales para concesiones como las de autopistas o minas.

**Inscripción de bienes procedentes de expropiación forzosa.**

Dispone el artículo 32 del Reglamento Hipotecario que los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes:

1. Los Registradores harán constar por nota marginal que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.
2. Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, el expediente deberá entenderse con el titular registral o su causahabiente.
3. Podrá extenderse anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario mediante el acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional.
4. Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario y, en su caso, de inmatriculación, el acta y documentos en los que consten el pago o consignación del justiprecio y la ocupación.
5. Los derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal se cancelarán al practicarse la inscripción.
6. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a la nota marginal deberá constar que los interesados han sido citados y que concurrieron al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo según los casos.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024