

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15246 *Resolución de 13 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Baza a inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por don V. H. G. en nombre y representación de doña S. G. y de don C. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, a inmatricular una finca.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada el día 24 de noviembre de 2009 por el notario de Cúllar, don Manuel Melero Marín, por la que se vende una finca sin inmatricular colindante con monte público. Se acompaña los títulos previos y escritura de rectificación otorgada ante el mismo notario el día 15 de noviembre de 2010.

II

La registradora de la Propiedad de Baza, previa solicitud de informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, suspende la inscripción con arreglo a la siguiente nota de calificación: «Calificado en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, el documento precedente, otorgado por Manuel Melero Marín, Notario de Cullar, el día 24/11/2009, número 973/2009 de su protocolo, que fue presentado en unión de dos títulos previos de la parte vendedora y escritura de Rectificación otorgada en Cullar el día quince de noviembre de dos mil diez ante el Notario don Manuel Melero Marín, por don V. H. G., el día 09/12/2010, con el número de entrada 3930, y que originó el asiento 284 del Diario 69, el cual fue prorrogado por haberse remitido copia a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía para solicitar informe relativo al artículo 22 de la Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que han motivado la calificación desfavorable: Hechos.—Se solicita la inmatriculación de un trozo de terreno en el que existe una edificación de uso residencial, sito en el paraje Acriviteras, término de Benamaurel, incorporándose a la anteriormente citada escritura de Rectificación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 903 del polígono 10 de Benamaurel, En el referido término municipal, existen montes públicos, por lo que como se ha expuesto anteriormente, se solicitó informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, habiéndose recibido en este Registro con fecha veintitrés de febrero de dos mil once, número 542/2.011 de entrada, informe emitido mediante el expediente 178/10 en el que se recoge que: «...dicha parcela afecta al Monte Público «Atochaes» (GR-30037-AY), propiedad de ese Ayuntamiento y actualmente sin deslindar. Según el artículo 12.1.a de dicha Ley, el citado monte tiene la consideración de dominio público forestal. Para acceder a la petición deberán solicitar el deslinde parcial de dicho monte en el área afectada por la parcela, según lo establecido en los artículos 60 al 64 del Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía (B. O. J. A. n.º 117 de 07/10/1997), aportando toda la documentación que consideren conveniente en la que se justifique la titularidad de aquellas. Por tanto, se emite informe desfavorable a la inmatriculación de la parcela 903 del polígono 10 del término municipal de Benamaurel». A los anteriores

hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I- Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración: 1.—Dispone el artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003: «1. Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad del un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma. 2. Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el registrador de la propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. La nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses. 3. Para los montes catalogados, los informes favorables o el silencio administrativo positivo derivado del apartado dos no impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral». Dado que el acto administrativo comunicado a este Registro goza, «ex lege» de una presunción de validez (artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de los recursos administrativos o judiciales que contra ella procedan, han de seguirse las consecuencias previstas en la norma indicada y suspenderse la inscripción solicitada. La Resolución de 20 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que el artículo 22 de la Ley de Montes trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el demanio Público; sin que pueda desvirtuar la finalidad del precepto, el hecho de que el informe haya sido emitido por la Comunidad Autónoma de Andalucía y no el Ayuntamiento de Benamaurel, titular demanial del monte afectado, máxime cuando dicha Comunidad tiene competencia exclusiva en materia de montes. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior. El acceso al contenido de los Libros del Registro se realizará por el procedimiento, forma, contenido y requisitos establecidos en los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, previa aprobación por la Dirección General de los Registros y del Notariado del modelo informático de consulta y requisitos técnicos para ello. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha. La anterior nota de calificación negativa (...) Baza, diez de marzo de dos mil once. La Registradora, (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora) Fdo. M.^a Rosario Jiménez Rubio».

III

La anterior calificación fue recurrida por don V. H. G. en nombre y representación de doña S. G. y de don C. S. mediante escrito de 16 de marzo de 2011, que tuvo entrada en el Registro el día 18 de marzo de 2011, con arreglo a los siguientes motivos: «No es preceptivo el informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya que consta en la escritura de rectificación informe favorable del titular del supuesto monte público. No es casualidad que se haya incorporado ese informe del Ayuntamiento en la escritura, sino que se incorpora para que la registradora tenga conocimiento que existe un informe favorable del Ayuntamiento, en el se reconoce la propiedad de la persona que vendió esa finca. Lo que interesa es demostrar que en este caso concreto, al constar informe favorable del titular del monte público, no era necesario, siendo por tanto superfluo, el informe de la Junta de Andalucía. La Resolución que cita la registradora, no es de aplicación porque en ese caso concreto, no existía como en el presente, informe favorable del titular del monte, a saber, el Ayuntamiento de Benamaurel. Así en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 20 de abril de 2007, se dice que: «Cuarto.—En todo caso lo que es indudable es que no consta informe favorable del Ayuntamiento de Benamaruel titular demanial del monte público afectado, que es lo que exige el artículo 22 de la Ley de Montes por lo que tampoco en una interpretación literal del precepto puede darse la razón al recurrente». El Ayuntamiento de Benamaurel, es la entidad que gestiona el monte, y este ayuntamiento, informa favorablemente sobre la propiedad privada de la finca, la nota de calificación de la registradora, atenta contra el principio de seguridad jurídica, ya que se adquiere una finca cuya titularidad, que aun estando sin inscribir, ha sido reconocida por el Ayuntamiento de Benamaurel como de propiedad privada, y precisamente basándose en este certificado municipal, compran la finca ahora objeto de inmatriculación. Es de aplicación en este caso la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 2008 que dice: «Cuarto.—El principio legal no autoriza que se trate de una actuación rutinaria por parte del registrador el exigir la expedición del informe y suspender entretanto la inscripción para cualquier supuesto de inmatriculación, sino que exige que concurren las características en él señaladas expresamente». Cabe concluir que la comunicación previa en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 43/2003, de Montes de 21 de noviembre, no es preceptiva en este caso por ya constar en las escrituras objeto de calificación, informe favorable del titular del monte, a saber, el Ayuntamiento de Benamaurel.»

IV

Solicitado el informe preceptivo del notario autorizante y sin que conste el mismo, la registradora se mantuvo en su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el informe de fecha 6 de abril de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 13 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 24 y 25 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, de Patrimonio Forestal de Andalucía; 19 bis y 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 20 de abril, 3 de mayo y 14 de diciembre de 2007 y 18 de septiembre de 2008.

1. Son cuestiones relevantes para la solución de este recurso las siguientes:

a) Se pretende la inmatriculación de una finca colindante con monte demanial de titularidad municipal. En el título presentado, antes de su rectificación, se decía que la finca lindaba por el fondo con «cerro de su construcción y monte comunal»; tras la rectificación y para adecuar la descripción de la finca a Catastro, se indica que linda «en todos los vientos con terrenos del Ayuntamiento de Benamaurel».

b) A la escritura de rectificación se incorpora una certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, de un informe emitido por el arquitecto técnico municipal, tras la oportuna inspección, que se expide «a efectos catastrales de la titularidad de una cueva en el Anejo de Las Lavanderas» y del que resulta la descripción somera de la cueva sin especificación de superficie y linderos y que la misma está ubicada «dentro del perímetro de la parcela 654 del polígono 10, según la Dirección General del Catastro, cuyo titular catastral es el Ayuntamiento de Benamaurel, siendo el titular de la cueva doña M. C. K. T., por escritura de compraventa otorgada en Baza el día 21 de julio de 2005, ante la notaria doña Isabel Martí del Moral, número 1084 de su protocolo».

c) La registradora solicita informe de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, habiéndose emitido el mismo y siendo desfavorable a la inmatriculación solicitada. En dicho informe se hace constar que «...dicha parcela afecta al Monte Público «Atochares...» propiedad de ese Ayuntamiento y actualmente sin deslindar. Según el artículo 12.1.a de dicha Ley, el citado monte tiene la consideración de dominio público forestal. Para acceder a la petición deberán solicitar el deslinde parcial de dicho monte en el área afectada por la parcela, según lo establecido en los artículos 60 al 64 del Decreto 208/1997, de 9 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía».

2. El artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes establece con claridad que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. Este informe será solicitado de oficio por el registrador de la Propiedad.

En el caso debatido el informe, cuyo sentido ha sido negativo, lo ha expedido la Comunidad Autónoma y no el Ayuntamiento titular demanial, incorporándose a la escritura de rectificación un informe del Ayuntamiento, anterior a los títulos que pretenden su inmatriculación, que el recurrente considera que es favorable a la inscripción y que cumple con lo preceptuado en dicho artículo.

3. El citado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el demanio público, configurando el informe del titular del monte o de la Comunidad Autónoma, cuando el monte es catalogado, como un trámite esencial del procedimiento, siendo vinculante el resultado de dicho trámite procedimental. Resulta trascendente, en consecuencia, definir qué clase de montes pueden incluirse en el Catálogo de Montes. En este punto resulta clave el artículo 13 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en que se señala que podrán incluirse en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública los montes públicos comprendidos en alguno de los siguientes supuestos: «a) que cumplan alguna de las características enumeradas en los artículos 24 y 24 bis; b) los que, sin reunir plenamente en su estado actual las características de los montes protectores o con otras figuras de especial protección, sean destinados a la restauración, repoblación o mejora forestal con los fines de protección de aquéllos; c) aquellos otros que establezca la Comunidad Autónoma en su legislación».

En el ámbito de Andalucía deben destacarse los artículos 24 y 25 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, de Patrimonio Forestal de Andalucía. El artículo 24 señala: «en el Catálogo de Montes de Andalucía, como registro público de carácter administrativo, se incluirán todos los montes pertenecientes a cualquiera de las Administraciones y Entidades Públicas. Reglamentariamente se establecerán las normas precisas para la coordinación de dicho Catálogo con el Inventario de Bienes Naturales del Estado y con los Inventarios de Bienes de las Entidades Locales a través de los oportunos medios de colaboración». Por su parte, el artículo 25 indica que «sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23, los montes del Catálogo de Andalucía gozarán del régimen jurídico establecido por la

legislación forestal del Estado para los montes del Catálogo de Utilidad Pública» de ello puede colegirse que en la Comunidad Autónoma andaluza todo monte perteneciente a cualquier Administración y Entidad Pública debe incluirse en el Catálogo de Montes y que, en consecuencia, es pertinente la remisión de la solicitud de informe previsto por el artículo 22 de la Ley de Montes por parte del registrador al órgano forestal correspondiente de la Comunidad Autónoma.

4. Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida si se tienen en cuenta los siguientes aspectos: a) la finalidad de protección del patrimonio forestal público frente a posibles inmisiones en procesos de inmatriculación de fincas o inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con montes públicos; b) la función de control y colaboración atribuida al registrador en estos procesos; c) que en la Comunidad Autónoma andaluza todos los montes de titularidad pública deben ser incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía; d) que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de montes, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.23.^a de la Constitución (cfr. artículo 57 n.º 1. a de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, y Resolución de 20 de abril de 2007); y e) que la competencia para la expedición de informes en montes catalogados corresponde a la Comunidad Autónoma.

No puede desvirtuar esta conclusión el informe emitido por el Ayuntamiento que -al margen de lo ya argumentado sobre competencia del órgano que ha de expedir el informe previsto por el artículo 22 de la Ley de Montes, de donde se deriva que en este caso el órgano competente es el que lo sea de la Comunidad Autónoma-, se expide «a efectos catastrales», sobre la base de una inspección de la finca y sin tener en cuenta el inventario de bienes municipales, siendo además anterior a los títulos respecto a los que se solicita la inmatriculación y no tiene en cuenta las modificaciones descriptivas que figuran en la escritura de rectificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 13 de julio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.