

10918 *RESOLUCIÓN de 20 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, notario de Cúllar, contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Baza, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad acreditativa de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don Nicolás Castilla García, Notario del Cúllar, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Baza, don Manuel García Torrecillas García, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad acreditativa de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por el Notario de Cúllar, don Nicolás Castilla García, de fecha 22 de junio de 2006, se declaró la notoriedad de un exceso de cabida sobre una finca sita en el término municipal de Benamaruel. Dicho título fue presentado en el Registro de Baza el 19 de septiembre de 2006. El Registrador de la Propiedad comunicó esta presentación a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía el día 6 de octubre, recibiendo informe negativo el 2 de enero de 2007, contrario a la inscripción del exceso de cabida. En dicho informe se expresa que el exceso de cabida puede afectar a terrenos que constituyen monte público, propiedad del Ayuntamiento de Benamaruel conveniado con la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II

El título presentado fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Baza. Calificado en el día de hoy por Juan Manuel García-Torrecillas García, Registrador de la Propiedad de Baza, Provincia de Granada, el documento precedente, que fue presentado por Yolanda Martínez Navarro el día 19/09/2006, con el número de entrada 3739, y originó el asiento 1399 del Diario 61, remitida copia del mismo a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, el día 6 de octubre de 2006 y recibido el día 2 de enero de 2006, un informe expedido por indicada Consejería y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan Los siguientes: Hechos. I. En el documento objeto de la presente calificación, otorgado por Nicolás Castilla García, Notario de Cúllar, el día 22/06/2006, n.º 722/2006 de su protocolo, se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. Se solicita la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca registral 708 de Benamaurel, en base a un acta de notoriedad a la que se incorpora certificación catastral de la parcela 418 del polígono 16. En el referido término municipal existen montes públicos, por lo que, como queda dicho, se solicitó informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, habiéndose recibido en este Registro informe del que resulta que está «la parcela afecta a terrenos que constituyen el monte público propiedad del Ayuntamiento de Benamaurel y estando convenido con la Comunidad Autónoma de Andalucía». 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. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II 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 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. 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 impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral». Dado que es 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 denegarse la

inscripción solicitada. 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. 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. Recursos: La anterior nota de calificación negativa podrá ser objeto de recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o ser impugnada directamente ante los juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro de la Propiedad para su remisión a dicho centro directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El plazo para su interposición es el de un mes si se opta por el recurso gubernativo, o de cinco meses y un día, si se ejercita el judicial, contados en ambos casos desde el día siguiente a la comunicación del presente acuerdo. También se podrá solicitar calificación sustitutoria con arreglo al cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 2 de agosto de 2003, en el plazo de quince días a contar de la recepción de la última comunicación; caso de instarse su aplicación, se le indicará el Registro ante cuyo titular puede ejercer este derecho. Todo ello conforme al Real Decreto 1039/2003, de 2 de agosto (BOE 2 de agosto de 2003). Aparte de los recursos expuestos, los interesados podrán también acudir a los tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los actos o contratos contenidos en el título calificado. Baza, 12 de enero del año 2007.—El Registrador, firma ilegible.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, fue confirmada la nota de calificación el 2 de febrero de 2007 por Doña Concepción Rodríguez Gil, Registradora de la Propiedad de Granada número 3.

IV

El notario autorizante del acta de notoriedad interpuso recurso contra la calificación registral considerando que conforme al artículo 22 de la Ley de Montes únicamente es exigible el informe favorable del organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma cuando se trate de montes catalogados de su titularidad; de la nota de calificación se deduce que el titular de los montes es el Ayuntamiento de Benamaruel y no se acredita en ningún momento que sea monte catalogado. En cuanto al convenio con la Comunidad Autónoma para la gestión del monte, no debe tomarse en consideración. En consecuencia el único informe favorable exigible es el del Ayuntamiento de Benamaruel respecto al cual nada se dice en la nota de calificación.

V

El Registrador emitió informe el día 9 de febrero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley 43/2003 de Montes, de 21 de noviembre; 13.7 de Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía, vigente hasta el 20 de marzo de 2007; y los artículos 19 bis y 326 párrafo primero de la Ley Hipotecaria.

En este recurso se debate si es inscribible en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida, acreditado por acta de notoriedad, sobre una parcela colindante con monte público, cuando existe informe contrario a la inscripción expedido por la Comunidad Autónoma y no por el Ayuntamiento titular del monte. Entre el Ayuntamiento titular demanial y la Comunidad Autónoma existe un convenio de gestión de dicho monte.

1. El artículo 22 de la Ley 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. En el caso debatido el informe negativo lo ha expedido la Comunidad Autónoma y no el Ayuntamiento titular demanial del bien, que no obstante tiene con aquélla un convenio de gestión.

2. Si se tiene en cuenta el espíritu y finalidad de la norma (véase artículo 3 del Código Civil) no cabe duda 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 demanio público. Del informe de la Comunidad Autónoma de Andalucía resulta que ese exceso puede afectar a monte público, por lo que debe entenderse correcta la actuación del registrador.

3. El argumento puramente formal de que ese informe negativo no lo expidió el Ayuntamiento titular del monte, sino la Comunidad Autónoma, no puede desvirtuar la finalidad del precepto. Máxime cuando la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de montes (cfr. artículo 13. 7 de Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de Autonomía para Andalucía, vigente hasta el 20 de marzo de 2007 y en vigor en el momento de la nota de calificación) y el Ayuntamiento de Benamaruel, titular demanial del monte, había convenido con la propia Comunidad Autónoma la gestión (por tanto material y jurídica, incluyendo su defensa jurídica) del mismo.

4. 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 precepto del artículo 22 de la Ley de Montes, por lo que tampoco en una interpretación literal del precepto puede darse la razón al recurrente.

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

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, 20 de abril de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10919 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 1, por la que se suspende la constancia registral de la aceptación de una hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social.*

En el recurso interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Sabadell número 1, don Sebastián Brau Ferrer, por el que se suspende la constancia registral de la aceptación de una hipoteca unilateral por parte de la Seguridad Social, por no acreditarse el pago de los impuestos, si los devengare, que gravan el acto que se pretende inscribir.

Hechos

I

Mediante oficio de fecha 20 de diciembre de 2006, expedido por la Dirección Provincial de Barcelona de la Tesorería General de la Seguridad Social, se procedió a la aceptación de la hipoteca unilateral constituida por la «Associació pro-disminuïts psíquics de Sabadell y comarca» sobre una determinada finca del término municipal de Sabadell, solicitándose la constancia de dicha aceptación por nota al margen de la hipoteca. Dicho oficio fue presentado en el Registro de la Propiedad número 1 de Sabadell y objeto de la siguiente nota de calificación: «Notificación de calificación desfavorable. Referencia: Entrada: 46. Asiento: 584, del diario 280. Asunto: Notificación. Sebastián Brau Ferrer, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número uno de Sabadell: De conformidad a los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, le notifico que se ha suspendido la inscripción solicitada, por cuanto en esta fecha ha recaído la siguiente calificación negativa, en base a los siguientes hechos y funda-

mentos de derecho. Hechos: Presentado en este Registro de la Propiedad el día 03/01/2007, documento de aceptación de hipoteca otorgado por la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Barcelona, de fecha 20/12/2006, que le ha correspondido el número de entrada 46, bajo el asiento número 584, del tomo 280 del Libro Diario, se observa el siguiente defecto que se considera subsanable: No se acredita el pago de los impuestos, si los devengare, el acto a que se refiere la escritura, que se califica. Fundamentos de derecho: Ley Hipotecaria. Artículo 254. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. Documentos que se acompañan: Cartas de pago del impuesto. Contra esta calificación se podrá interponer recurso, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien, en el plazo de DOS meses desde dicha notificación, directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas de juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria; que se podrá presentar en este Registro de la Propiedad, o en cualquier otro Registro de la Propiedad, y también en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Siempre que en dicho recurso se fiadamente, de manera exclusiva o juntamente con otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho Catalán, se interpondrá ante la Dirección General de Dret i d'Entitats Jurídiques, de conformidad con la Ley 4/2005 de la Generalitat de Catalunya, DOGC de 19.04.2005. Puede dirigirse a este Registro para requerir asesoramiento, sobre los medios más adecuados para corregir el/los defecto/s observado/s. Asimismo se hace constar el derecho a instar la intervención de un Registrador Sustituto en los términos que resultan del Real Decreto 1039/2003 de uno de agosto, y Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 1 de agosto de 2003. En el momento de instarse su aplicación se indicará el Registrador Sustituto que corresponda en aplicación a las normas contenidas en dicho Real Decreto. Se hace constar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de dicha Ley. También se informa que se podrá solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Sabadell, 11 de enero de 2007.—El Registrador de la Propiedad, Sebastián Brau Ferrer.»

II

La Tesorería General de la Seguridad Social interpuso recurso contra la anterior calificación en base a los siguientes argumentos: Que el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social declara la exención tributaria absoluta en la misma medida que el Estado, de los actos que realicen o los bienes que adquieran; que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria no debe ser objeto de interpretación literal y formalista; que la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en particular la de 21 de diciembre de 1987, adopta un criterio flexible pudiendo acreditarse el pago de los impuestos no sólo por nota extendida en el título por la Oficina Liquidadora competente, sino también por cualquier otro medio; que entre esos medios el propio Registrador puede apreciar la exención postulada en la normativa vigente.

III

El Registrador emitió informe el día 23 de febrero de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social; las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de diciembre de 1987, 15 de diciembre de 1997 y 23 de julio de 1998.

1. El artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige para la práctica de los asientos en el Registro de la Propiedad la previa justificación del pago de los Impuestos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda. Pero como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 21 de diciembre de 1987, la adecuada interpretación de este precepto implica que el Registrador, ante cualquier operación jurídica cuya inscripción se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este