

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10347 *Resolución de 30 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en una finca rústica procedente de agrupación.*

En el recurso interpuesto por don M.M.L., en representación de «L´Alguenya Medi Natural, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Miguel Laorden Arnao, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en una finca rústica procedente de agrupación.

Hechos**I**

Ante el notario de Alicante, don Tomás María Dacal Vidal, se otorgó el día 5 de abril de 2013, escritura de compraventa número 450 de su protocolo, por la que los cónyuges don T.G.P. y doña J.G.A. venden a la sociedad «L´Alguenya Medi Natural, S.L.», representada por su administrador único, don M.M.L., dos fincas rústicas colindantes, sitas en el término de Pinoso, fincas registrales 11.241 y 11.219, con una cabida de cuarenta y siete áreas siete centiáreas sesenta y tres áreas treinta y cinco centiáreas, respectivamente, manifestando que catastralmente ambas fincas figuran bajo una misma referencia número 03105A017004300000WQ, posteriormente la sociedad compradora, en el mismo documento, agrupa ambas fincas. En la cláusula quinta de la mentada escritura se dice que la cabida actual de la finca formada por agrupación no se corresponde con la que figura en el Registro de la Propiedad y con la finalidad de adecuar la finca a su superficie actual, manifiestan que la finca tiene una superficie de una hectárea cincuenta y tres áreas sesenta y cuatro centiáreas (15.364 m²) y que se corresponde con la referencia catastral antes reseñada.

II

La anterior escritura fue presentada en el registro de Monóvar telemáticamente causando el asiento 121 del diario 145, posteriormente se aportó en soporte papel para acreditar el pago del impuesto, y fue objeto de inscripción parcial con fecha 9 de mayo, recayendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Monóvar. Notificación de calificación negativa parcial. Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho el documento con los siguientes datos: Datos Entrada: 619/2013. Fecha autorización: 5 de abril de 2013. Lugar: Alicante. Notario: Don Tomás María Dacal Vidal. Número de protocolo: 450. Datos presentación: Presentado el 5 de abril de 2013. Asiento: 121. Diario: 145. En aplicación de los arts. 18, 19 y 19.bis, así como los arts. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso parcial del mismo a los libros del Registro, por hechos y fundamentos de Derecho siguientes: No se inscribe exceso de superficie de 43 áreas 22 centiáreas en finca agrupada, pues existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, debido a que de la certificación catastral aportada al efecto resulta titular catastral distinto. Art. 298.3 del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre, Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 4-3-2004), y art. 18 «Procedimientos de Subsanción de

Discrepancias y Rectificación (P.S.D.), modificado por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible. (LES) (BOE 5-3-2011). Así mismo dada la colindancia de la finca con monte propiedad de la Administración Pública, no se acompaña informe previo favorable de la Administración Pública titular del monte. Art. 22, punto 1, de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, denominada «Montes». Por todo ello, acuerdo inscribir el documento con exclusión de lo expresado anteriormente para lo cual ha prestado su conformidad, sirviendo la presente de notificación. Contra esta (...). Monóvar, a 9 de mayo de 2013. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: José Miguel Laorden Arnao».

III

Contra la anterior calificación don M.M.L., en representación de «L'Alguenya Medi Natural, S.L.», interpuso recurso el día 31 de mayo mediante escrito enviado por correo certificado remitido directamente a esta Dirección General, causando entrada con fecha 4 de junio, remitido al Registro de la Propiedad de Monóvar, causando entrada el día 17 de junio. En dicho escrito el recurrente resumidamente alega: Que no es admisible que las dudas sobre la identidad de una finca las funde el registrador en que en la certificación catastral todavía figure como titular la propietaria anterior al 28 de marzo de 2003 siendo una simple omisión imputable a los vendedores, que ha quedado subsanada con el alta en el Catastro de la sociedad compradora por acuerdo de alteración de titularidad de 3 de mayo de 2013 de la Gerencia Territorial del Catastro que se acompaña con el escrito de recurso. En cuanto a que no se acompaña informe previo favorable de la Administración titular del monte, el registrador comete un error de lectura del artículo 22 de la Ley de Montes o bien desconoce que el monte colindante no es de dominio público sino de propios del Ayuntamiento de Pinoso, aunque catalogado, y en estos casos es exigible informe del órgano forestal de la comunidad autónoma que se ha solicitado y se ha emitido con fecha 4 de octubre de 2012, no siendo preciso informe favorable de la Administración titular sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que le corresponden.

IV

El registrador emite su informe con fecha 24 de junio de 2013 en el que después de hacer constar que no tuvo a la vista a la hora de realizar la calificación el acuerdo de alteración de la titularidad catastral que se acompaña al recurso, mantiene su calificación. Así mismo señala que notifico la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura sin que haya efectuado alegaciones. Forma expediente elevándolo a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19.bis, 199 y 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 12, 13 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 7 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana; 24, 35, 44 y siguientes del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de junio de 2002, 3 de febrero y 17 de mayo de 2003, 13 de octubre de 2008, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013 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, 18 de septiembre de 2008 y 26 de octubre de 2012.

1. Se discuten en este expediente dos cuestiones distintas, como son las dudas en cuanto a la identidad de la finca a efectos de la inscripción del exceso de cabida resultante en una finca formada por agrupación y la no aportación del informe de la autoridad titular del monte, ex artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, al tratarse la finca en cuestión de un enclave dentro de monte catalogado de utilidad pública cuyo titular es el Ayuntamiento de Pinoso.

2. En cuanto al primer defecto observado, considera el registrador que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, debido a que de la certificación catastral aportada al efecto resulta titular catastral distinto. Siendo esta la única causa de duda que expresa el registrador, no cabe contemplar otras diferencias entre la descripción de las fincas agrupadas y la resultante de la agrupación y la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que podrían haber suscitado dificultades en cuanto a la identidad de la finca.

El defecto debe ser confirmado por cuanto la dicción literal del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario no deja lugar a dudas sobre la necesidad de que la finca se encuentre catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

El acuerdo de alteración de titularidad de 3 de mayo de 2013 de la Gerencia Territorial del Catastro, es desde luego documento hábil para la subsanación del defecto, si bien debe rechazarse en sede de recurso cualquier pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que el registrador no pudo examinarlos al emitir la calificación recurrida.

3. En cuanto al segundo de los defectos de la nota de calificación, hay que hacer previamente algunas consideraciones en torno a la naturaleza demanial del monte catalogado donde se enclava la finca cuyo exceso de cabida se pretende inmatricular.

Según el artículo 7 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana, son montes o terrenos forestales públicos los pertenecientes a una persona jurídico-pública. El punto 3 del citado artículo dispone: «Los montes o terrenos forestales de propiedad pública pueden ser o de dominio público o patrimoniales, pudiendo ser estos últimos de utilidad pública».

Apoyaría pues este artículo la tesis del recurrente de que el monte es de propios del Ayuntamiento aunque catalogado de utilidad pública y que por lo tanto no es necesario el informe municipal a que hace referencia el artículo 22 de la Ley de Montes que examinaremos más adelante.

Sin embargo hay que tener en cuenta el artículo 12 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003, según el cual «Son de dominio público o demaniales e integran el dominio público forestal por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de esta ley, así como los que se incluyan en él de acuerdo con el artículo 16».

Este artículo 12, según la disposición final segunda, habilitación competencial, de la propia ley, tiene carácter básico por dictarse al amparo del artículo 149.1.18.^a de la Constitución.

Por lo tanto es indudable el carácter público o demanial del monte catalogado.

La segunda cuestión que se plantea es si, una vez establecido que el monte colindante tiene la consideración de demanial, es necesario el informe de la administración titular del mismo, en este caso el Ayuntamiento del Pinoso.

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».

De la dicción literal del punto 1 del artículo transcrito y teniendo en cuenta además la referencia plural (informes favorables) que hace el punto 3 del artículo 22, parece que sería exigible la coexistencia de ambos informes.

Ahora bien según la disposición final segunda de la Ley de Montes, el artículo 22 se dicta al amparo de títulos competenciales exclusivos del Estado, artículo 149.1.8.^a de la Constitución, «sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las comunidades autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan».

En este sentido hay que tener en cuenta lo dispuesto en el articulado del Decreto 98/1995, de 16 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana.

Según el artículo 24: «1. Los documentos para la inmatriculación de fincas colindantes o enclavadas en terrenos forestales de propiedad pública catalogados habrán de hacer constar esta circunstancia y se acompañarán de un certificado, expedido por la administración forestal, de que no forman parte de dichos terrenos. 2. De manera análoga se procederá cuando los terrenos forestales con los que colinden o en los montes en los que estén enclavadas las fincas inmatriculadas, sean de propiedad pública no catalogados, pero el certificado será expedido por el Ayuntamiento en cuyo ámbito territorial estén ubicados aquéllos».

El artículo 35 del citado Decreto establece que las competencias que se derivan de la Ley Forestal serán ejercidas por el órgano de la Generalitat Valenciana que las tenga atribuidas, correspondiendo a las corporaciones locales la administración, gestión y disposición del aprovechamiento de sus montes catalogados conforme al artículo 44 además, según el artículo 45 las corporaciones deberán expresar su conformidad o disconformidad en los expedientes de ocupación de terrenos que afecten a montes catalogados de su pertenencia. Por último, el artículo 46 prevé la posibilidad de delegación de competencias a favor de los Ayuntamientos.

En consecuencia, aplicando la anterior legislación al supuesto objeto del recurso y teniendo en cuenta que el monte donde está enclavada la finca cuyo exceso se pretende inmatricular figura bajo el número 49 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Alicante de la Comunidad Valenciana, que es competente la Consejería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalidad, como resulta de los informes incorporados al título y de la ausencia de acreditación de delegación de competencias y que no se trata de expediente de ocupación de terrenos que requiera conformidad del Ayuntamiento titular, parece claro que basta el certificado forestal a que hace referencia el artículo 24 antes transcrito y que consta incorporado a la escritura.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación del registrador, en cuanto al segundo de los defectos contenidos en la misma, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 30 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.