

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7024** *Resolución de 15 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca nº 8 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, el día 14 de enero de 2016, número 35 de protocolo, se formalizó una escritura de compraventa de una finca rústica situada en Banyalbufar.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nombre Autoridad: don Jesús María Morote Mendoza. Número de Protocolo: 35/2016 Población Autoridad: Palma de Mallorca N.º de Entrada: 93/2016 N.º de Asiento: 1080 N.º de Diario: 68. Fecha de Calificación: 7 de marzo de 2016. Calificación.–De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos: 1.–Con fecha quince de enero de dos mil dieciséis, ha sido presentada telemáticamente en este Registro, escritura de fecha catorce de enero de dos mil dieciséis, otorgada por el notario de Palma de Mallorca, D. Jesús M.ª Morote Mendoza, cuya inscripción fue suspendida por falta de liquidar el impuesto, y presentada telemáticamente a esta Oficina copia de la escritura, con el impuesto debidamente liquidado, el día diecisiete de febrero de dos mil dieciséis. 2 - Se suspende la inscripción del precedente documento por cuanto al tratarse de una finca situada en un paraje natural –Serra de Tramontana– y tener la finca transmitida una superficie superior a las 100 ha. Es precisa para la inscripción, la notificación de las condiciones esenciales de la venta, a la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, a efectos del ejercicio del tanteo en el plazo de tres meses a partir de la notificación; o notificación de la copia de la escritura de venta, a efectos del posible ejercicio del retracto por la Comunidad Autónoma, en el plazo de un año a partir de la comunicación. La inscripción, no obstante, podrá practicarse si se acredita el cumplirse alguno de los supuestos previstos en el apartado tercero del art. 27, de la Ley de Conservación de Espacios naturales que se dirá. Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 2.1.–Artículos 27 Ley 5/2005, del Parlamento Balear, de 26 de mayo, de Conservación de Espacios de Relevancia Ambiental. Art. 25.4 y 5 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre. Contra esta calificación (...). El Registrador. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador don Antonio Coll Orvay, con firma electrónica reconocida».

##### III

Don Jesús María Morote Mendoza, Notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 el día 18 de marzo de 2016, en el que,

resumidamente, alega lo siguiente: «A) Hechos. (...) B) Fundamentos de Derecho. Primero. El primer defecto que observa el Registrador deriva de que afirma «tratarse de una finca situada en un paraje natural –Serra de Tramontana–» y resulta de aplicación del derecho de adquisición preferente que contempla el artículo 27 de la Ley de Conservación de Espacios Naturales de Illes Balears. Dispone el citado precepto, en lo que aquí interesa: «1. La declaración de un espacio natural protegido supone la facultad de la administración competente para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos ubicados en su ámbito territorial. 2. El transmitente tiene que notificar fehacientemente a la Administración las condiciones esenciales de la transmisión pretendida o, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en que se haya instrumentado la transmisión. El derecho de tanteo se puede ejercer en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la comunicación, que debe hacerse en todo caso y que es un requisito necesario para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad. 3. Los derechos de tanteo y retracto no tienen que ejercerse en relación con las transmisiones siguientes: En las transmisiones de fincas de superficie inferior a 100 hectáreas, cualquiera que sea su categoría y zonificación». Pero tal precepto no es aquí de aplicación. En efecto, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO) de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares («BOE» núm. 155, de 30 de junio de 2005), dispone que «Los espacios naturales protegidos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley mantienen la naturaleza de sus respectivas declaraciones y su régimen jurídico». Pues bien, la Serra de Tramuntana fue objeto de protección mediante la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares («BOE» n.º 92, de 17 de abril de 1991). Y, en consecuencia, conforme a lo dispuesto en la mencionada Disposición Transitoria, el régimen jurídico aplicable no es el de la Ley 5/2005, sino el de la Ley 1/1991. Por tanto, el régimen jurídico invocado por el registrador no es el pertinente en este caso. Segundo. La finca, tal como se halla descrita literariamente en el Registro, no contempla su ubicación georreferenciada, aunque podría haberse deducido de la incorporación a la escritura de compraventa llevada a inscripción en el Registro de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes, con sus respectivas coordenadas UTM. Con tal aportación de las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, se da inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que obliga al registrador a iniciar las comprobaciones pertinentes, según el procedimiento establecido en dicho artículo, para proceder a la incorporación al Registro de la ubicación y delimitación gráfica de la finca. Tras ese procedimiento, se podrá determinar la exacta ubicación de la finca de la cual resultarían «sus linderos y superficie» (art. 199.1.1.º LH), para poder conocer esta y, en consecuencia, si alcanza o no las 100 hectáreas, hecho que determinaría la existencia del derecho de tanteo y retracto contemplado en el artículo 27 de la Ley 5/2005, del Parlamento Balear. En el caso de la compraventa formalizada en la escritura, aunque se transmite una única finca registral (de ubicación desconocida, en términos de coordenadas UTM), se transmiten siete fincas catastrales, las designadas con las siguientes referencias: - 07007A002000800000ST rústica, - 001700200DD69C0001BB urbana, - 07007A001002440000SS rústica, - 07007A002000790000SM rústica, - 07007A002000820000SM rústica, - 07007A002000940000SS rústica, - 07007A003000880000SM rústica. De ellas ninguna alcanza la superficie mínima legalmente exigida de 100 hectáreas, siendo la mayor la correspondiente a la referencia 07007A001002440000SS, que tiene una superficie de 98 hectáreas, 20 áreas y 92 centiáreas, como figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica y resulta de su delimitación gráfica y las correspondientes coordenadas UTM. Mientras el Registrador no haya realizado la actividad a que le obliga el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no podrá saberse cuál es la cabida exacta de la finca inscrita, que puede ser la que consta en la descripción literaria actual de la misma, o no, pudiendo bien ser una inferior (e inferior a 100 hectáreas), correspondiendo las restantes fincas catastrales, cuyas referencias se aportan en la escritura, quizá a fincas no inmatriculadas. Sin ese procedimiento previo, no

puede afirmarse que se da el supuesto dc hecho, en cuanto a superficie real de la finca, determinante de la posible aplicación del artículo 27 de la Ley 5/2005. Tercero. En todo caso, aunque no se consideraran correctos los argumentos precedentes, debería darse por cumplido el trámite exigido por el citado precepto, en cuanto exige que «El transmitente tiene que notificar fehacientemente a la Administración (...), en su caso, copia fehaciente de la escritura público en que se haya instrumentado la transmisión». Efectivamente, el artículo 3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, dc Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, dispone, en su número 4: «Cada una de las Administraciones publicas actúa para el cumplimiento de sus fines con personalidad jurídica única». Por tanto, basta con que la Administración Autonómica (que es a quien debe comunicarse la transmisión de la finca) haya recibido la pertinente notificación de esta y una copia «fehaciente» de la escritura en que se instrumenta. Pues bien, el Notario aquí recurrente, siguiendo el procedimiento establecido en la Orden del Consejero de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2009, por la que se regula el procedimiento de pago y presentación de documentación con trascendencia tributaria por vía telemática y se crea el tablón de anuncios electrónico de la Agencia Tributaria de las Illes Balears, comunico la escritura (con envío de copia electrónica con firma reconocida notarial) conforme a lo dispuesto en el artículo 8 de dicha norma. Hay que destacar que la comunicación a la Administración (cuyo justificante se ha adjuntado a la escritura como documento unido) conlleva el envío a aquella de una copia; envío que se realiza exclusiva y personalmente por el Notario y requiere la firma electrónica de este (no siendo posible el envío mediante tarjeta de empleados de la notaria), lo que, independientemente de que la copia no sea, en puridad, copia electrónica autorizada, no puede negarse que sea copia «fehaciente». Es importante señalar, a estos efectos, que, como consta en la propia escritura, en su parte final, justo antes del apartado de «Otorgamiento», los otorgantes designaron al propio Notario autorizante como su representante a estos efectos, por lo que la comunicación del Notario es, en puridad, una notificación realizada en nombre de sus representados, los otorgantes. Posteriormente el propio adquirente efectuó la declaración y pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales corresponde a la transmisión, completando el proceso de comunicación a la Comunidad Autónoma de Illes Balears que exige la Ley, porque en ningún momento exige esta (ni podía hacerlo, a tenor de lo que dispone la Ley 30/1992 LRJAP y PAC) que la notificación esté sujeta a requisitos especiales o deba ser presentada en algún órgano especial o mediante escrito separado de otros que se puedan presentar ante la Administración. La notificación realizada a cualquiera de los órganos o departamentos de una Administración pública se entiende realizada a esta en su conjunto, dada la personalidad jurídica única que la Ley predica de dicha Administración. De todo ello hay constancia en la misma escritura presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad, pues se han unido los correspondientes justificantes a la escritura mediante sendas diligencias. Se habría, pues, cumplido, una de las posibilidades que el propio Registrador señala que habría de haberse cumplimentado para proceder a la inscripción, por lo que no hay obstáculo para que esta se lleve a cabo por el Registrador».

## IV

Mediante escrito, de fecha 1 de abril de 2016, el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número, don Antonio Coll Orvay, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 33.2 Constitución Española; 348 Código Civil; 27 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por

la Ley 13/2015, de 24 de junio; la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo y 23 de julio de 2005 y 16 de marzo 2009.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca rústica situada en el municipio de Banyalbufar dentro de la Serra de Tramontana en la que, según los datos del Registro, la finca mide 227 hectáreas.

El registrador señala como defecto que impide la inscripción la falta de notificación de las condiciones esenciales de la venta, a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, a efectos del ejercicio del tanteo en el plazo de tres meses a partir de la notificación; o notificación de la copia de la escritura de venta, a efectos del posible ejercicio del retracto por la Comunidad Autónoma, en el plazo de un año a partir de la comunicación. La inscripción, no obstante, podrá practicarse si se acredita el cumplirse alguno de los supuestos previstos en el apartado tercero del artículo 27 de la Ley de Conservación de Espacios Naturales.

El recurrente alega que no es de aplicación el precepto aludido sino la legislación anterior en la que no se prevé el derecho de tanteo y retracto. Además, la finca registral está compuesta por siete parcelas catastrales en la que cada una de ellas mide menos de 100 hectáreas. Añadiendo, que en el caso que fuera preciso la notificación a la administración, este requisito se cumplió al notificar la escritura a la Agencia Tributaria de las Illes Balears.

2. Entrando en el fondo del asunto, conviene hacer una referencia a la evolución normativa que, en materia de protección de espacios naturales de las Illes Balears, ha existido.

En este sentido, la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, estableció en su disposición adicional tercera que el Gobierno debería promover la declaración como espacios naturales protegidos, de acuerdo con las previsiones de la Ley estatal 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de áreas representativas de la Serra de Tramontana. No obstante, el régimen de protección como área de especial interés que se derivó de la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, con las prohibiciones y limitaciones que le son inherentes y que se aplica al área estudiada, no proporciona las herramientas para la gestión y conservación del territorio que implica un espacio natural protegido. Por lo tanto, es necesario, para alcanzar unos objetivos de conservación ambiental efectivos, una gestión específica mediante una figura de protección del espacio natural que integre los usos humanos compatibles y la protección de los valores ambientales, tal y como propugna la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental de las Illes Balears.

Así en su artículo 27 señala que «1. La declaración de un espacio natural protegido supone la facultad de la administración competente para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos ubicados en su ámbito territorial. 2. El transmitente tiene que notificar fehacientemente a la Administración las condiciones esenciales de la transmisión pretendida o, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en que se haya instrumentado la transmisión. El derecho de tanteo se puede ejercer en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la comunicación, que debe hacerse en todo caso y que es un requisito necesario para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad. 3. Los derechos de tanteo y retracto no tienen que ejercerse en relación con las transmisiones siguientes: En las transmisiones de fincas de superficie inferior a 100 hectáreas, cualquiera que sea su categoría y zonificación (...)».

3. En el presente caso, según el historial registral, se trata de una «porción de tierra (...), sita en el término de Banyalbufar, que mide doscientas veintisiete hectáreas, ochenta

y nueve áreas y noventa y tres centiáreas (...) Sobre dicha finca existe construida (...) una casa rústica (...) conocida con el nombre (...)».

La declaración de la Serra de Tramontana, como paraje natural, se produjo mediante el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 16 de marzo de 2007 («Boletín Oficial de las Illes Balears» número 54, del año 2007), bajo la vigencia de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, y su ámbito territorial incluye parcialmente los términos municipales de Alaró, Andratx, Banyalbufar, Bunyola, Calvià, Campanet, Deià, Escorca, Esporles, Estellencs, Fornalutx, Lloseta, Mancor de la Vall, Palma, Pollença, Puigpunyent, Santa María, Selva, Sóller y Valldemossa.

En base a lo expuesto y dado que la finca registral está situada en el término municipal de Banyalbufar y como éste forma parte del paraje natural de Serra de Tramontana, el transmitente tiene que notificar fehacientemente a la Administración las condiciones esenciales de la transmisión pretendida o, en su caso, copia fehaciente de la escritura pública en que se haya instrumentado la transmisión a efectos de ejercitar los derechos de tanteo y retracto conforme al artículo 27 ya citado anteriormente.

Además, hay que señalar que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015 permite el uso de herramientas auxiliares de calificación que permiten al registrador identificar la finca al señalar que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». En el presente caso el registrador ha aportado al expediente informe de base gráfica emitida por la Consellería de Medio Ambiente, de la que resulta la extensión del paraje natural de la Serra de Tramontana y la integra ubicación del municipio de Banyalbufar en dicho paraje.

Por lo tanto, huelga aquí toda controversia sobre la retroactividad o irretroactividad de la citada Ley 5/2005, 26 de mayo, puesto que lo que únicamente se está examinando es la actividad que debe desplegar el registrador respecto de títulos que pretendan acceder al Registro –vigente la citada ley– y que contengan actos o negocios jurídicos respecto de los cuales la normativa vigente al tiempo de su otorgamiento contenga alguna determinación en cuanto a posibles derechos de adquisición preferente (como ocurre en el presente caso), lo que no es sino una consecuencia más de las limitaciones legales del dominio, tan claramente proclamadas en nuestro ordenamiento jurídico (cfr. artículos 33.2 de la Constitución y 348 del Código Civil).

En este mismo sentido, el Tribunal Constitucional (Sentencia número 154/2015, de 9 de julio), tratándose de los derechos de tanteo y retracto en materia de viviendas de protección oficial de Andalucía señaló que «el nuevo régimen legal de derechos de tanteo y retracto no resulta aplicable a las transmisiones anteriores a la entrada en vigor de la Ley. No obstante, alcanza a las posteriores, aunque se refieran a viviendas calificadas como tales antes de la entrada en vigor de la Ley y aunque su régimen de protección no incluyese derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración, según resulta también del Reglamento de viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de desarrollo de determinadas disposiciones de la Ley 13/2005 (aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio); la Orden de 20 de enero de 2006, de la Consejería de Obras Públicas, y la instrucción de 29 de diciembre de 2005 de este mismo órgano (publicados en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» núms. 153, 16 y 5 de 8 de agosto, 25 de enero y 10 de enero de 2006, respectivamente)».

4. No es correcto el argumento que señala el recurrente, al afirmar que el registrador tiene la obligación de iniciar las comprobaciones pertinentes, según el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para proceder a la incorporación al Registro de la ubicación y delimitación gráfica de la finca, con rectificación de su superficie

y linderos, ya que dicho procedimiento se inicia a instancia del titular y no de oficio por parte del registrador.

Tal solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que no se produce en el presente caso.

De cualquier modo, como se reconoce en el párrafo tercero del apartado octavo de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales y no por ello puede entenderse, como pretende el recurrente, que el objeto de la transmisión afectada por el derecho de adquisición preferente sean tantas fincas como parcelas catastrales comprenda la finca registral, sino que ésta sigue conservando su unidad como objeto de la transmisión, tal y como resulta del propio tenor de la escritura.

5. Finamente hay que rechazar el argumento que señala el recurrente de que ha cumplido con la obligación legal de notificar a la administración la transmisión, por el hecho de haber enviado copia electrónica con firma reconocida de la escritura a la Agencia Tributaria de las Illes Balears, ya que cuando el artículo 27 de la Ley 5/2005 hace referencia a la Administración, ésta no es otra que la Administración competente, Conselleria de Medio Ambiente.

Así el artículo 12 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, señala que la competencia es irrenunciable y se ejercerá precisamente por los órganos administrativos que la tengan atribuida como propia, salvo los casos de delegación o avocación, cuando se efectúen en los términos previstos en ésta u otras leyes. En este sentido la Agencia Tributaria Balear no tiene competencia en materia de medio ambiente a efectos de ejercitar los derechos de tanteo y retracto previstos en la ley. Añadiendo que el artículo 70 de la Ley 30/1992 exige como contenido mínimo de toda solicitud que se dirija a la Administración, que conste entre otros datos, los siguientes: hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud y órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 15 de junio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.