

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

10149 *Resolución de 11 de septiembre de 2014, 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 Barbastro, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de agrupación, declaración de obra nueva, segregación y disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Jaime Rivera Vidal, notario de Monzón, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Barbastro, don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de agrupación, declaración de obra nueva, segregación y disolución de condominio.

Hechos**I**

Por el notario recurrente se autorizó, el día 7 de marzo de 2012, escritura pública en la que las hermanas doña María Teresa y doña María Montserrat O. B., como propietarias por mitad y proindiviso de dos fincas rústicas, proceden a agruparlas, a declarar determinada obra nueva existente, a segregar determinada porción con descripción de resto y a disolver el condominio con adjudicación a cada una de ellas, en pleno dominio, de una de las dos fincas resultantes. En el apartado sexto de la escritura y bajo el epígrafe «Cumplimiento normativa de montes» se hace constar que, de conformidad con la previsión del artículo 53 de la Ley 15/2006 de Montes de Aragón, se ha notificado al Ayuntamiento de Monzón y a la Diputación General de Aragón como se acredita debidamente.

II

Se presentó la referida documentación junto con un escrito, de fecha 23 de marzo de 2012, firmado por el director del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón. En dicho documento se hace constar que las fincas a que se refiere la notificación (identificadas por su referencia catastral) lindan con una vía pecuaria, según Orden Ministerial de 23 de septiembre de 1968, sin que se conserve su anchura de 75,22 metros en el tramo en el que discurre contigua a las parcelas por lo que existe afección al dominio público, por lo que de conformidad con el artículo 55 de la Ley 15/2006 de Montes de Aragón, se informa desfavorable su inscripción en el Registro de la Propiedad. El conjunto de dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Barbastro Calificado el documento, una escritura de fecha siete de marzo de dos mil doce autorizada por el Notario de Monzón don Jaime Rivera Vidal, bajo el número 187 de su Protocolo, presentado en esta Oficina en unión de otra copia de la misma el 23 de mayo de 2014, en unión de una Resolución del Director del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón en Huesca, don F. F. C., de fecha 23 de marzo de 2012, se ha denegado la inscripción de dicha escritura, a la vista del informe desfavorable incluido en la citada resolución, al estimar que existe afección al dominio público, por lindar las fincas objeto del documento con vía pecuaria. Contra esta calificación (...) Barbastro, a 28 de mayo de 2014 El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por Don Ángel Ramón Serrat Zubillaga con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Rivera Vidal, como notario autorizante, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de junio de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que las fincas objeto de las operaciones a que se refiere la escritura lindan con un paso de ganados y una de ellas con el Ayuntamiento de Monzón habiéndose notificado a la Administración a los efectos del ejercicio de adquisición preferente de la Ley de Montes de Aragón; Segundo.—Que no existe exceso de cabida, sino un defecto, ni estamos ante una inmatriculación; Tercero.—Que el Servicio Provincial de Montes aprovecha la notificación a los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente, para afirmar que existe una cabañera y que no se respeta su anchura pero: a) la descripción que resulta del Registro no publica la existencia de vía pecuaria alguna; b) con ocasión de la actualización de la descripción se añade la expresión paso de ganado que resulta de la descripción catastral; c) difícilmente se producirá una invasión de la vía pecuaria en una disminución de cabida y con un reconocimiento del paso de ganado, y d) no puede prejuzgarse que exista una invasión de la vía pecuaria ni que haya sido precisamente por la finca o fincas descritas, y Cuarto.—La calificación no menciona norma alguna infringida si bien se infiere que es la resolución administrativa la que causa el rechazo a la inscripción. Dicha resolución es incongruente pues se trata de una notificación para el ejercicio del derecho de adquisición preferente cuyos perfiles legales no son claros. Si se ha producido una invasión de dominio público, la Administración deberá obrar en consecuencia, sin que ello pueda impedir el acceso al Registro de la Propiedad.

IV

El registrador emitió informe el día 19 de junio de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 18, 21 y 40 de la Ley Hipotecaria; 28, 36, 41, 45, 53, 83 y 84 de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 18, 21, 22 y 25 de la Ley 43/2003, de 21 noviembre, de Montes; 6, 7, 8, 53 y 55 de la Ley 15/2006, de 28 diciembre, de Montes de Aragón; 4, 5, 13, 16, 18 y 46 de la Ley 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 2006, 16 de enero de 2008, 17 de octubre de 2011, 12 y 20 de diciembre de 2013 y 9 de abril de 2014.

1. Con ocasión de la celebración entre dos hermanas cotitulares de dos fincas de naturaleza rústica sitas en territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, de un negocio jurídico por el que agrupan ambas fincas, declaran cierta obra nueva «antigua», segregan una porción y disuelven el condominio con adjudicación a cada una de ellas de una de las fincas resultantes, se plantea en este expediente cuál ha de ser la valoración jurídica del hecho de que, notificada a la Administración local y de la Comunidad Autónoma su celebración, se expida por la Administración Autonómica competente un documento en el que se afirma que por constar afección a una vía pecuaria de las citadas fincas, se informa de modo desfavorable su inscripción. El registrador que califica deniega la inscripción del título en base a dicha circunstancia mientras que el notario autorizante recurre por entender que la notificación llevada a cabo a los efectos de que la Administración ejerza su derecho de adquisición preferente, que no ejerce, no puede provocar el cierre del Registro.

2. Para dar solución a dicha cuestión es preciso partir de la norma autonómica comprendida en el artículo 53 de la Ley 15/2006, de 28 diciembre, de Montes de Aragón que, en lo que ahora interesa dice así: «1. El departamento competente en materia de

medio ambiente tendrá derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2 del presente artículo, en los casos de transmisiones onerosas de montes de extensión superior a las doscientas hectáreas y montes protectores (...) 6. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración pública titular de ese derecho los datos y características de la transmisión proyectada, la cual dispondrá de un plazo de tres meses a partir de la notificación para ejercitar dicho derecho mediante el abono o consignación de su importe en las referidas condiciones (...) 8. Los notarios y registradores no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente. 9. Si se llevara a efecto la transmisión sin la referida notificación previa, o sin seguir las condiciones reflejadas en ella, la Administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer acción de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la Administración hubiera tenido conocimiento oficial de las condiciones reales de la transmisión».

Por su parte el artículo 55 de la misma Ley dispone lo siguiente: «1. Toda inmatriculación o inscripción en el Registro de la Propiedad de exceso de cabida de una finca colindante o enclavada con monte demanial o ubicada en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá, en el caso de montes catalogados, el previo informe favorable del departamento competente en materia de medio ambiente y, para el resto de los montes demaniales, el informe favorable de la entidad titular del predio».

De la regulación legal resulta nítidamente que cuando las fincas están sujetas a derecho de adquisición preferente de la Administración (artículo 53 de la Ley), surge la obligación de notificar a efectos de que lo ejercite si lo considera conveniente. Dicha obligación que se impone a las partes y de modo indirecto vincula a notarios y registradores, no tiene empero la virtualidad de cerrar el Registro pues su incumplimiento no perjudica a la Administración.

Tratándose de fincas sujetas al ámbito del artículo 55 su inscripción en el Registro de la Propiedad no puede llevarse a cabo sin informe favorable de la Administración competente por lo que en caso de ausencia de informe o de informe desfavorable el Registro está cerrado.

3. En el supuesto de hecho las partes notifican a la Administración a los efectos del artículo 53 de la Ley de Montes de Aragón. La Administración no emite contestación en el ámbito de dicho artículo; ni siquiera en el ámbito del artículo 55 sino que emite un informe desfavorable por entender que las fincas afectan al dominio público, a una vía pecuaria determinada.

No cabe poner en entredicho en el ámbito de este expediente ni la competencia de la Administración para emitir el informe (vid. artículos 7 y 8 de la Ley 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), ni la presunción de validez del acto administrativo (cfr. artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

En cualquier caso no es esta la cuestión sino cuál haya de ser el alcance que dicho informe tenga en relación a la práctica de las inscripciones solicitadas por la presentación del título. Y la respuesta sólo puede ser que dicho informe no puede tener la virtualidad que resulta de la nota del registrador pues el cierre del Registro sólo está contemplado en la Ley para el supuesto previsto en el artículo 55 transcrito más arriba por lo que, en cuanto norma limitativa, no puede aplicarse a supuestos distintos de los en ella contemplados (cfr. artículo 4 del Código Civil). Nada hay en el documento administrativo que permita afirmar que el informe desfavorable se dicta al amparo de dicha norma y que justifique el cierre del Registro.

4. De conformidad con la normativa aragonesa sobre vías pecuarias (vid. artículo 13 de la Ley 10/2005, de 11 noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón), corresponde a la Administración de Aragón la defensa de sus vías pecuarias promoviendo incluso su

inscripción en el Registro de la Propiedad así como la adopción de las medidas de recuperación y restablecimiento que sean procedentes (artículo 16), o la realización del oportuno deslinde o su modificación incluso en perjuicio del titular registral (artículo 19), pero siempre en el ámbito de un expediente administrativo en el que haya sido oído el interesado con pleno respeto a los derechos que le reconoce la Ley en defensa de su posición jurídica.

En definitiva, no puede cerrarse el Registro de la Propiedad a una solicitud de inscripción cuando el supuesto de hecho es distinto del que para la aplicación de dicha medida contempla el ordenamiento y sin perjuicio de las acciones que la Administración pueda llevar a cabo en ejercicio de su facultad de autotutela si considera que su patrimonio sufre una situación antijurídica (cfr. artículo 41 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas). La protección del dominio de las Administraciones Públicas en relación al Registro de la Propiedad viene regulada en nuestro ordenamiento de diversos modos sin que las previsiones legales para un supuesto concreto puedan ser de aplicación en supuestos distintos (*vid.* Resoluciones de 12 y 20 de diciembre de 2013).

No puede confundirse el supuesto de hecho que da lugar a la presente con el que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 17 de octubre de 2011 (motivada por una nota del mismo registrador), pues en aquél el registrador basó su rechazo a la inscripción en las dudas que le suscitaba la identificación de la finca; dudas que venían confirmadas por un documento administrativo similar al que ahora se acompaña a la documentación presentada y que el propio registrador había solicitado al amparo del artículo 55 de la Ley de Montes de Aragón. En este caso no existe exceso de cabida, ni el registrador duda sobre la identidad de la finca ni existe en el expediente indicio alguno del que se derive la aplicación del precepto reiteradamente citado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 11 de septiembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.