

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5301** *Resolución de 12 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cogolludo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. V. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de compraventa de fincas rústicas otorgada el día 16 de noviembre de 2015 ante don Eduardo Torralba Arranz, notario de Getafe, solicitó don M. V. R. la inmatriculación de una serie de fincas rústicas sitas en el término municipal de Campillo de Ranas, municipio incluido en la relación de términos municipales en los que existen montes demaniales, según relación de fecha 13 de julio de 2015 expedido por la Consejería de Agricultura de la Castilla La-Mancha.

##### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cogolludo el día 25 de noviembre de 2015, causando el asiento de presentación número 910 del Libro Diario, y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Cogolludo Notificación de calificación negativa Documento: Escritura de compraventa acompañada de título previo. Fecha: 16 de noviembre de 2015. Notario de Getafe don Eduardo Torralba Arranz, protocolo 2.318/2015 Asiento de presentación: 910/65 Fecha de presentación: 25 de noviembre de 2015 Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 de su Reglamento, la Registradora ha acordado que no se practica la inscripción de las fincas solicitada por apreciarse defectos, de acuerdo con lo siguiente: Hechos: 1. Se solicita la inmatriculación de las fincas. Según Relación de términos municipales en los que existen montes demaniales de fecha 13 de julio de 2015 expedido por la Consejería de Agricultura. Servicios Periféricos de Castilla La Mancha en el término municipal de Campillo de Ranas existen montes demaniales por lo que se precisa informa favorable para la inmatriculación de tal finca. Según el artículo 22 Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. 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. Fundamentos de Derecho: Según el artículo 22 Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. 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 2 no

impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral. De conformidad con el mencionado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, se remite copia de la escritura causante del asiento adjunto a la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, Consejería de Agricultura, Delegación Provincial de Guadalajara, para que expida informe favorable o no sobre dicha inmatriculación. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que se haya practicado anotación preventiva de suspensión, ya que no se ha solicitado. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación, pudiendo no obstante el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con el artículo 22 Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Lo nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses. Contra el presente acuerdo (...) Cogolludo, a 14 de diciembre de 2015. La registradora (firma ilegible) Lucía de Rueda Calvo».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. V. R. interpuso recurso, mediante escrito de fecha 20 de enero de 2016, en el que alega que «se ha notificado la no inscripción de las fincas solicitada de la escritura de compraventa de fecha 16 de noviembre de 2015 ante notario de Getafe don Eduardo Torralba Arranz Nº Protocolo 2318/2015, presentada el pasado 25 de noviembre de 2015, en aplicación del artículo 22 de Ley 43/ 2003 de 21 de noviembre de Montes», transcribiendo el párrafo primero del mencionado precepto. Alega el recurrente que «esta parte ha presentado bastantes escrituras de compraventas de fincas rústica en el mismo término municipal de Campillo de Ranas, estando todas ellas inmatriculadas, porque son fruto de la misma herencia de doña T. V. G. y de doña M. V. S. y en todos los casos se ha procedido al registro de las mismas sin necesidad del informe favorable, en este caso concreto se observa que de las tres fincas que se venden sólo una de ellas la del polígono 10 parcela 1263 es colindante con el Ayuntamiento de Campillo de Ranas, las otras dos en polígono 10 parcelas 1476 y 1250 todos los colindantes son personas físicas, por lo que procede su inscripción».

## IV

El registrador de la Propiedad interino de Cogolludo, don José Jaime Úbeda Herencia, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 11 de febrero de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011, 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 1 de agosto de 2014.

1. El objeto del presente recurso es doble. Por un lado, la pretensión del recurrente de que el registrador de la Propiedad quede vinculado por las decisiones que en el ejercicio de su función calificadoras han llevado a cabo otros registradores en supuestos que, según la manifestación del recurrente, concurren circunstancias similares. En segundo lugar, se discute si para la inmatriculación de una serie de fincas rústicas en un término municipal en que se reconoce por la administración competente la existencia de montes demaniales, es necesario el informe indicado en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

2. En cuanto a la primera de las cuestiones indicadas, relativa a la independencia o vinculación del registrador de la Propiedad a la hora de ejercer su función calificadora en relación a decisiones adoptadas por otros registradores, y con independencia de que los supuestos previos que alega el recurrente eran sustancialmente distintos al ahora planteado, pues éste y no aquéllos se refiere a una solicitud de inmatriculación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 7 de marzo y 3 de abril de 2013 y 24 de junio de 2013).

3. Como ya señalara este Centro Directivo (Resoluciones señaladas en los «Vistos») el artículo 22 de la Ley de Montes establece 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; pero no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales.

Por tanto, en este punto, y en este concreto expediente en el que no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de que la finca a inmatricular sea un monte ni linde con monte alguno, el recurso ha de ser estimado y revocada la calificación registral.

4. Por otra parte, no puede dejar de señalarse aquí que la misma finalidad que inspiró la redacción del artículo 22 de la Ley de Montes, es la que ahora con carácter más general y referida a la protección del dominio público de cualquier tipo, y no sólo de los montes públicos, ha acabado siendo recogida y proclamada en la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015.

En efecto, como ya se indicó por este Centro Directivo en su Resolución de fecha 15 de marzo de 2016 esta obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma Ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos».

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que indudablemente son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista.

En primer lugar, el artículo 36 de dicha la Ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran

inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

Con estas previsiones legales, es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

5. Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

6. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general.

Así, por ejemplo, el artículo 199, al regular el procedimiento para la inscripción de la delimitación georreferenciada de las fincas ya inmatriculadas, ordena que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Y al regular el procedimiento inmatriculador del artículo 203, se establece que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Incluso en el caso del artículo 205 de la Ley, se ocupa de recordar, en términos casi idénticos a los ya señalados en otros preceptos, que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas,

notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

7. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) 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».

Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

8. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

9. En el caso particular objeto del presente recurso, dado que su asiento de presentación se practicó el 25 de noviembre de 2015, y por tanto, tras la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por La ley 13/2015, le son plenamente aplicables las consideraciones anteriores.

No obstante, como ya se ha indicado, al no apreciarse indicio alguno de colindancia de la finca cuya inmatriculación se pretende con monte alguno, ni con ningún otro elemento integrante del dominio público, incluso no inmatriculado, ha de estimarse el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 12 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.