

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1585 *Resolución de 14 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Ejido n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don I. B. F., en nombre y representación de la sociedad «Dalisierra, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Ejido número 1, don Sergio Miguel Velasco Torres, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 23 de febrero de 2018 por don I. B. F., en nombre y representación de la sociedad «Dalisierra, S.L.», se solicitó la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral de la finca registral número 4.093 del término de Dalías.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de El Ejido n.º 1.

Calificado por Sergio Miguel Velasco Torres, Registrador de la Propiedad de El Ejido n.º 1, Provincia de Almería, el documento al que se hace referencia en el Hecho I de esta nota y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, consistente en un escrito suscrito por Don I. B. F., al que se acompaña escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don Fernando Tenorio Blanco, el día 5 de octubre de 2015, número 1.472 de su protocolo, fue presentado con el asiento 1.838 del diario 85, el día 27 de febrero de 2018.

II. Se solicita la inscripción de rectificación de la finca registral 4.093 de Dalías, instándose el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

III. Tras expedir las correspondientes certificaciones descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales que se alega que integran la registral 4.093 de Dalías, y tras comprobar la posible existencia del supuesto previsto por el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en fecha 21 mayo de 2018, se remitió a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, comunicación a los efectos de solicitar previo informe favorable conforme a lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Montes.

Fundamentos de Derecho:

1. En fecha 13 de agosto de 2018, con número 18-2792, tiene entrada oficio de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería. Se

adjunta a la presente calificación copia de la documentación aportada en dichas alegaciones.

2. En virtud de dicho oficio, se traslada informe desfavorable conforme al artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en el que se hace constar que las parcelas 64 y 141 del Polígono 13, podrían verse afectadas por el monte público denominado "El Grifo", con código AL20369-CP, y asimismo, que la parcela 141 del polígono 13, formaría parte del monte público.

3. En consecuencia, se deniega la práctica de los asientos solicitados, por posible invasión de dominio público, conforme a los artículos 199 de la Ley Hipotecaria, y por resultar no favorable el informe previsto por el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días desde la última notificación, conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado.

Contra la presente nota de calificación puede (...)

En El Ejido, a 4 de septiembre de 2018.-El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Sergio Miguel Velasco Torres.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. B. F., en nombre y representación de la sociedad «Dalisierra, S.L.», interpuso recurso el día 15 de octubre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos:

Que con fecha 27 de febrero de 2018, la sociedad a la que represento presenté Instancia privada solicitando la rectificación descriptiva y al inscripción gráfica de la finca registral 4093 del término de Dalías, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aportándose título de propiedad, representación gráfica georreferenciada GML emitida por técnico competente e informe de validación catastral positivo.

Dicho documento presentado fue objeto de calificación negativa, con fundamento en una posible invasión del dominio público, tras el informe emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, el cual comunica una posible afección al Monte El Grifo AL-20369-CP.

Al respecto, hemos de decir que consultado el catálogo de Montes Públicos de Andalucía, según Orden de 23 de febrero de 2012 del Consejero de Medio Ambiente donde se publicó la relación de montes que integran el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía ("BOJA" núm. 62, de 29 de marzo de 2012) que por Orden de 21 de mayo de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio ("BOJA" núm. 100, de 27 de mayo de 2015) se actualizó la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigieran datos en la relación publicada mediante orden de 23 de febrero de 2012, así como orden de 12 de abril de 2018 ("BOJA" núm. 75 de 19 de abril de 2018) rectificadas mediante corrección de errores (BOJA núm. 87, de 8 de mayo de 2018) se comprueba que el Monte el Grifo AL-20369-CP, no está incluido en el listado de montes públicos del citado catálogo, tampoco está incluido en la cartografía de montes públicos obtenida del Servicio Web de Mapas – WMS– de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (...)

La Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, en su artículo 24 dispone que en el Catálogo de Montes de Andalucía, como registro público de carácter administrativo, se incluirán todos los montes pertenecientes a cualquiera de las Administraciones y Entidades Públicas. Por otra parte, el artículo 45 del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado por Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, establece la información que debe recoger este Catálogo para cada uno de los montes que lo integran.

Por tanto, si el Monte El Grifo AL-20369-CP, fuera un monte de titularidad pública, estaría incluido en el Catálogo de Montes de Andalucía, conforme indica el artículo 24 de la citada ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía, sin embargo tal y como hemos acreditado anteriormente, no figura inscrito en el registro público de Catálogos de Montes de Andalucía.

No consta acreditado que el Monte El Grifo AL-20369-CP, sea un monte público, sino que se trata de un monte consorciado de titularidad particular, tal y como se manifiesta en el informe de afección de la propia Junta Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación Territorial de Almería, donde hace referencia al expediente de consorcio. En ningún momento se dice que se esté invadiendo el dominio público sino que habla de una posible afección, no acreditada en ninguno de los casos, existiendo un claro error de la administración al referirse al monte el Grifo como Monte público, tal y como hemos acreditado anteriormente.

Por tanto, entendemos que no se está invadiendo el dominio público, por lo que la calificación negativa carece de fundamento y motivación, existiendo un claro error a valorar la prueba.

El registrador no ha tenido en cuenta, la prueba objetiva existente, como es el registro público de Catálogo de Montes de Andalucía, donde no está incluido el Monte El Grifo, que al no estar catalogado es innecesario el informe previo favorable del Órgano forestal de la Comunidad Autónoma, al que se refiere el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes.

Debemos resaltar, que el informe emitido comete un error al tratar al Monte El Grifo, como Monte público y al incluir dentro de dicho monte a parte de las parcelas catastrales, 141 y 64 del polígono 13, del término de Dalías, sin que se haya acreditado la extensión superficial del referido Monte, mediante coordenadas UTM en el Sistema Geodésico Nacional de Referencia, no existiendo indicios suficientes para que el registrador dude sobre la posible invasión del dominio público, más cuando existen pruebas objetivas, como es el registro de Catálogo de Montes Públicos, y las propias certificaciones catastrales de las parcelas 141 y 64 del polígono 13 de Dalías, donde se refleja la titularidad privada de ambas parcelas.»

IV

El registrador de la Propiedad de El Ejido número 1 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 12, 13, 16, 18 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 21, 23 y 24 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía; la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía; la Orden de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía de 21 de mayo de 2015, por la que se actualiza la relación de Montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía y se corrigen datos en la relación publicada mediante Orden de 23 de febrero de 2012 de la Consejería de Medio Ambiente; la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 12 de abril de 2018, por la que se actualiza la relación de montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 13 de julio de 2011, 26 de octubre de 2012, 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 8 de marzo y 13 y 24 de abril de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral. El registrador deniega la inscripción por una posible invasión de

dominio público, en concreto un monte público, a la vista de escrito formulado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Almería en el que se expresa, en lo que interesa a efectos de este recurso, lo siguiente: «Por lo que respecta a una posible afección a monte público, las parcelas 64 y 141, tal y como se demuestra en el croquis que acompaña a este informe, podrían verse afectadas por el monte público denominado «El Grifo», con código AL-20369-CP. Este monte no se encuentra deslindado, por lo que no pueden establecerse con exactitud los límites. No obstante, consultado el expediente del consorcio y según los planos recogidos en el mismo, el cerro «Buenavista», que según el catastro actual se localizaría en la parcela 141 del polígono 13 del tm de Dalías, formaría parte del monte público».

El recurrente alega, en síntesis, que no se trata de un monte público, ya que no está incluido en el catálogo de Montes Públicos de Andalucía según el listado de montes públicos del citado catálogo que resulta de diversas órdenes publicadas en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía», y que, además, tampoco está incluido en la cartografía de montes públicos obtenida del Servicio Web de Mapas -WMS- de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

3. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular

registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción».

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

4. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la invasión de dominio público. En concreto la calificación pone de manifiesto la oposición de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica por encontrarse incluida en un monte público una de las parcelas catastrales que se incluyen en la representación gráfica alternativa aportada.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 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 (supuesto de este expediente), 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.

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, como los artículos 199, 203 y 205.

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, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

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.

5. Tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con el dominio público.

A lo que cabe añadir lo previsto en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, cuyo apartado 1 dispone 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 este punto no puede olvidarse que toda inscripción de representación gráfica conlleva la rectificación de la descripción literaria de la finca (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), por lo que el precepto es claramente aplicable al supuesto que nos ocupa en el que la finca tiene según Registro 634 hectáreas, 56 áreas, 78 centiáreas y 59 decímetros cuadrados y según la representación gráfica que pretende inscribirse 653 hectáreas, 98 áreas y 61 centiáreas.

La falta de inclusión del monte en el catálogo alegada por el recurrente no obsta la aplicación de lo previsto en los citados preceptos respecto a la necesidad de intervención e informe favorable de la Administración. El artículo 22 de la Ley de Montes no exige la previa inclusión en el catálogo para su aplicación pues se refiere como primer supuesto a la «inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte». En el presente caso resulta de la descripción de la finca su destino a «pastos y monte». Además, la previa intervención de la Administración afectada se deriva también de la aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo debe recordarse que Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un registro público de carácter meramente administrativo (cfr. artículos 16 de la Ley de Montes y 24 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía). Como señala el artículo 18 de la Ley de Montes, en cuanto a los efectos jurídicos de la inclusión de los montes en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, «la declaración de utilidad pública de un monte no prejuzga ninguna cuestión de propiedad, pero constituye una presunción de posesión a favor de la entidad a la que el catálogo otorga su pertenencia». De la Ley de Montes y de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, no resulta que la inclusión en el catálogo tenga carácter determinante de la atribución al monte de la cualidad de monte de dominio público, pudiendo existir supuestos en los que el monte esté pendiente de ser incluido en dicho catálogo.

Por todo ello, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe desfavorable de la Administración Autonómica, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución administrativa dictada.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa, como pretende el recurrente.

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, 14 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.