

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**777** *Resolución de 12 de diciembre de 2013, 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 San Sebastián de la Gomera, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña Emilia Cuenca Cuenca, notaria de San Sebastián de la Gomera, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada ante la notaria de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, el día 23 de noviembre de 2010, con el número 1.718 de protocolo, doña Lourdes María y doña Nieves del Carmen G. D., en su propio nombre y en nombre y representación de don José G. D., formalizaron la herencia causada al fallecimiento de doña O. D. G. Por lo que interesa en este expediente, en dicha escritura se inventarió la siguiente finca: «Rústica: Trozo de terreno, identificado como la parcela 39 del polígono 11, sito en el paraje conocido por «El Cabecito» dentro del término municipal de Vallehermoso. Tiene una superficie de mil seiscientos sesenta y cuatro metros cuadrados. Dentro del perímetro de dicha finca existe una edificación agrícola, de una sola planta, que cuenta con una superficie construida de diecisiete metros cuarenta y tres decímetros cuadrados. El resto de la superficie de finca no ocupada por la edificación se destina zona agrícola y matorrales. Linda todo: según Catastro, Norte; J. L. V. S., sur; don Manuel G. D., este; camino público y con cañada pública, y oeste; B. A. Esta finca tiene derecho a una dula doble de aprovechamiento de aguas, proveniente del naciente sito en el paraje conocido como «Las Colmenas», que emana del «Chorro del Ayón» y del «Chorro del Ancón» de una duración de cuatro horas y cincuenta minutos cada cincuenta y siete días. Asimismo, tiene derecho a una dula simple aprovechamiento de aguas, proveniente del naciente sito en el paraje conocido como «La Vega», que emana del «Chorro del Ancón», de una duración de dos horas y cincuenta minutos cada diecisiete días». A la indicada escritura se acompaña acta de notoriedad complementaria de título público para inmatriculación de finca, autorizada por la misma notaria de San Sebastián de la Gomera el día 12 de julio de 2013, con el número 790 de protocolo.

**II**

Presentada copia autorizada de la citada escritura, junto con el acta de notoriedad complementaria, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don D. D. M. C., el día 3/09/2013, bajo el asiento número 946, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 1.301, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de La Gomera, Emilia Cuenca Cuenca, con el número 1718/2010 de su protocolo, de fecha 23/11/2010, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El documento contiene la aceptación y adjudicación de la herencia con motivo del fallecimiento de doña O. D. G., consistente en trece fincas sin inmatricular del término municipal de Vallehermoso, solicitándose por el

presentante únicamente la inmatriculación de la finca relacionada bajo el número 1) que es además la única que contiene el Acta de Notoriedad para inmatricular, que se acompaña a la escritura que motiva esta nota de calificación: 1) No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de la misma contenida en el título inmatriculador. En el presente caso existe una diferencia en cuanto a la extensión superficial.—La Resolución de 3 de septiembre de 2009 dice que es preciso extremar las precauciones para evitar que se produzcan dobles inmatriculaciones, por lo que la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones. En igual sentido la Resolución de 16 de diciembre de 2010. 2) La finca cuya inmatriculación se pretende, al lindar con un barranco, por el lindero oeste, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de La Gomera. 3) No queda acreditada la edificación agrícola contenida en su interior.—Fundamentos de Derecho: 1) Artículos 205 de la LH; 298 del RH; 53.7 de la ley de 30 de diciembre de 1996 de MFAOS; RDGRN 22 de noviembre de 2007. 2) Artículos 5.2 y 94.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; 5.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, artículos 10 e) y 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias; artículo 10.1 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias; artículo 4 h) del Decreto 2443/1993, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Insular de Aguas de La Gomera. 3) Artículo 52 del RD 1093/97, de 4 de julio. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...) San Sebastián de La Gomera, a diecisiete de septiembre del año dos mil trece. La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. María del Rosario García Jiménez».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña Emilia Cuenca Cuenca, notaria de San Sebastián de la Gomera, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 26 de septiembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) II. Calificación: 2.—La finca cuya inmatriculación se pretende, al lindar con un barranco, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de la Gomera (artículos 5.2 y 94.2 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; 5.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; artículos 10 e) y 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias; artículo 10.1 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias; artículo 4 h) del Decreto 2443/1993, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento orgánico del Consejo Insular de Aguas de La Gomera. Defectos 1 y 3 no se impugna la calificación de la registradora, sin perjuicio de que si ha tenido lugar la modificación catastral desde el año de otorgamiento de la Escritura, esto es, 2010, dato que desconozco, dichos preceptos no deben tenerse en consideración. III. Recurso que se plantea: Se presenta este recurso por no estar de acuerdo con la calificación antedicha en los términos que seguidamente se exponen. 1.—Sobre el contenido de la nota de calificación. a) Motivación insuficiente: carece la calificación recurrida de motivación suficiente porque no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal. Como declara reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (vinculante para Notarios y Registradores en cuanto superior jerárquico) es preciso exponer en la calificación, como acto emanado de la Administración pública, cuál es la razón por la que el precepto invocado es de aplicación, y cuál es la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá recurrir, con las garantías propias de un Estado de derecho, aquella calificación que no se considere ajustada a la legalidad vigente. Además, aunque la motivación pueda ser sucinta, ha de ser suficiente (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de LRJAPyPAC). La presente calificación no reúne, a juicio del recurrente, las mínimas garantías dichas, pues se limita a citar unos preceptos legales, sin detenerse

a fundamentar el porqué de su aplicación y su interpretación para el caso concreto que nos ocupa. 2.–Sobre el fondo de la cuestión. Fundamentos de hecho: Se presenta a inmatriculación una finca procedente de herencia para su inmatriculación. Fundamentos de Derecho: 2.–Se procede a la enumeración de múltiples disposiciones legales, sin que se fundamente su aplicación al caso concreto de inmatriculación. Ninguno de los preceptos legales exige, para inmatricular una finca rústica que linde con barranco, obtener autorización alguna del Consejo Insular de Aguas. Única y exclusivamente, se solicita la autorización cuando se trate de la construcción de obras en parcelas que linden con barranco público».

## IV

La registradora emitió informe el día 8 de octubre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias; 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo, 25 de octubre y 1 y 3 de diciembre de 2007 y 8 de mayo de 2010.

1. Se debate en este recurso la inmatriculación de una finca. De los tres defectos alegados por la registradora únicamente se recurre el segundo, que es del siguiente tenor: «La finca cuya inmatriculación se pretende, al lindar con un barranco, por el lindero oeste, requiere para su inmatriculación el informe favorable del Consejo Insular de Aguas de La Gomera».

Como cuestión previa, la notaria recurrente alega falta de motivación de la nota recurrida. Conforme a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria motivación de la calificación registral y a su suficiencia, hay que entender que aunque la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso. En efecto, la registradora ha señalado con claridad el defecto, ha expuesto los hechos y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir afirmando que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la negativa a la inscripción, de modo que la recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido de la interposición del recurso (cfr. Resoluciones de 21 de marzo, 25 de octubre y 1 y 3 de diciembre de 2007 y 8 de mayo de 2010).

2. De conformidad con el artículo 58.2 de la Ley 12/1990, de 26 de julio, de Aguas de Canarias, no todo barranco es cauce que forme parte del dominio público, sino únicamente «aquellos barrancos que se prolonguen desde cualquier divisoria de cuenca hasta el mar, sin solución de continuidad», criterio reiterado por el artículo 10 del Decreto 86/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico de Canarias. Pero aun en el supuesto de que la finca que se pretende inmatricular lindara con un barranco que tuviera la consideración de cauce que forme parte del dominio público, no sería exigible la previa notificación a la administración actuante.

3. El artículo 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, determina que: «1. Cuando se inscriban en el Registro de la Propiedad excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública, el Registrador, sin perjuicio de hacer constar en la inscripción la limitación de efectos a que se refiere el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, deberá ponerlo en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas, con expresión del nombre, apellidos y domicilio, si constare, de la persona o personas a cuyo favor se practicó la inscripción, la descripción de la finca y la mayor cabida inscrita. 2. Igual comunicación deberá cursarse en los supuestos de inmatriculación de fincas que sean colindantes con otras pertenecientes a una Administración pública». Es decir, la obligación de notificación se impone al registrador, notificación que ha de verificarse después de practicada la inmatriculación o la inscripción del exceso de cabida, siendo por tanto un régimen jurídico distinto al previsto en los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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 diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.