

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3313 *Resolución de 15 de marzo 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 Cocentaina, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña D. P. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de adición de herencia y agrupación de fincas rústicas otorgada el día 18 de junio de 2013 ante la notaria de Cocentaina, doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni, solicitó doña D. P. G. inmatricular una finca rústica en el término municipal de Alfafara, situada en la partida Font del Moro con una superficie de 231.000 metros cuadrados y con referencia catastral 03010A007001500000ZP. A continuación, se procedió a la agrupación de la mencionada finca junto con la registral número 2.004 del mencionado término municipal, dando como finca de resultado una finca rústica de 277.028 metros cuadrados, estando integrada por la parcela 150 del polígono 7 y la parcela 129 del polígono 3, si bien, tras la agrupación catastral de dichas dos parcelas, está identificada como la parcela 157 del polígono 7. Tal descripción resulta de escritura de rectificación de la agrupación otorgada ante la mencionada notaria el día 18 de noviembre de 2014 con el número 921 de protocolo. En dicha escritura de rectificación se describe la finca de resultado de la agrupación indicando se indica que linda por el Norte con Monte denominado de Cordellera, entre otros.

II

Dichas escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Cocentaina el día 29 de octubre de 2015, causando el asiento de presentación 411 del Libro Diario 134, siendo calificadas negativamente con la siguiente nota «Fecha escritura: 18 de junio de 2113 Notario autorizante: doña Isabel Menéndez-Valdés Tauroni Número protocolo: 447/2013 Presentante: don S. C. P. Asiento de presentación y Diario: 411 Diario 134 Número entrada: 1.663/2015 Registro de la Propiedad de Cocentaina Previa calificación registral del precedente documento: escritura de adición de herencia y posterior agrupación de fincas otorgada en Cocentaina el 18 de Junio del año 2.013 nº de protocolo 447/2.013, en unión de Acta de notoriedad acreditativa de dominio para inmatriculación de finca, otorgada el 30 de julio de 2.013 nº de protocolo 569/2.013, y de escritura de rectificación otorgada el día 18 de noviembre de 2.014, nº de protocolo 921/2014, todas ante la Notario de Cocentaina doña María Isabel Menéndez-Valdés Tauroni; conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, tras examinar los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción del mismo en base al siguiente Hecho: doña D. P. G., pretende inmatricular en el término municipal de Alfafara la siguiente finca, resultado de la agrupación de: 1.-Rústica: Tierra monte, matorral, sita en Término de Alfafara, partida Font del Moro, también conocida como Solana del Río. Superficie: Ocupa una extensión superficial de veintitrés hectáreas, diez áreas, veinte centiáreas, igual a doscientos treinta y un mil veinte metros (231.020 m²) cuadrados. Linda: Por el Norte, con tierras de don M. A. C. S. que son las parcelas 4 del polígono 7 y 1 del polígono 3 y las de don J. F. S.

que es la parcela 6 del polígono 7; por el Sur y el Oeste, con barranco (...); y por el Este, con tierras de Doña C. B. T. que es la parcela 131 y las de doña D. P. G. que son las parcelas 2 y 129, todas del polígono 3. Referencia catastral: 03010A007001500000ZP, que no consta inscrita en el registro de la propiedad 2.-Y de la finca registral 2.004 del término municipal de Alfafara, rectificada en cuanto a la cabida inscrita, cuya descripción es la que se consigna a continuación: "Rústica: Molino harinero, hoy en estado de ruina, denominada (...), y catastrado como partidas Font del Moro y Solana, situado en el pueblo de Alfafara, distante dos kilómetros de la población. Compuesta esta finca de: a).-Molino harinero que ocupa una superficie de cincuenta metros (50 m²) cuadrados, y cuyo molino se encuentra colocado en una cueva dentro del monte (...), no llevando más obra que una simple puerta de entrada, cuyo molino tiene una muela. Separadamente y enclavada en la misma finca, se encuentra una casa marcada con la letra (...), constando de piso bajo solamente, midiendo una superficie de un área y diez centiáreas, igual a ciento diez metros (110 m²) cuadrados. El terreno propiedad del Molino, es comprensivo de tres hanegadas y media equivalente a treinta áreas aproximadamente, igual a tres mil metros (3.000 m²) cuadrados de tierras. b).-Un trozo de tierra parte huerta y parte secana, situado en el propio término de Alfafara, partida del Molino y punto conocido por (...), de cabida la parte huerta de dos hanegadas poco más o menos, o sea, dieciséis áreas, setenta y dos centiáreas, equivalentes a mil seiscientos setenta y dos metros (1.672 m²) cuadrados y la parte secano de cabida media hanegada, o sea, cuatro áreas y quince centiáreas, igual a cuatrocientos quince metros (415 m²) cuadrados, todo lo cual también está agregado al primero. C).-Monte situado en la partida denominada Solana del Río, del Término de Alfafara, que mide cuatro hectáreas, siete áreas y sesenta y un centiáreas, igual a cuarenta mil setecientos sesenta y un (40.761 m²) cuadrados, y que también están agregados a la primera. d).-Tierra monte, matorral, sita en Término de Alfafara, partida Font del Moro, también conocida como Solana del Río. Superficie: Ocupa una extensión superficial de veintitrés hectáreas, diez áreas, veinte centiáreas, igual a doscientos treinta y un mil veinte metros (231.020 m²) cuadrados. De modo que la finca resultante de la agrupación ocupa una extensión superficial total de veintisiete hectáreas, setenta áreas, veintiocho centiáreas, igual a doscientos setenta y siete mil veintiocho metros (277.028 m²) cuadrados. Linda todo, según título: Por el Norte, con Monte denominado de (...) propio de Doña J. C. C., con tierras de Don M. A. C. S. que son las parcelas 4 del polígono 7 y 1 del polígono 3 y las de Don J. F. S. que es la parcela 6 del polígono 7; por el Sur, con río o barranco (...) y tierras de Don J. S.; por el Este, con monte de Don V. G. C., con tierras de Doña C. B. T. que es la parcela 131 y las de Doña D. P. G. que es la parcela 2, ambas del polígono 3; por el Oeste, con monte denominado de (...) propio de Doña J. C. C. y con barranco (...). Y, según catastro, linda: Por el Norte, con tierras de Don M. A. C. S. que son las parcelas 4 del polígono 7 y 1 del polígono 3 y las de Don J. F. S. que es la parcela 6 del polígono 7; por el Sur, con barranco (...) y tierras catastradas a nombre de la Generalitat Valenciana que es la parcela 120 del polígono 3; por el Oeste, con barranco (...); y por el Este, con tierras de Doña C. B. T. que es la parcela 131, las de Doña D. P. G. que es la parcela 2 del polígono 3, las de la Mercantil 'Masset de la Solana, S.L.' que es la parcela 121, las de don J. M. R. que es la parcela 130, las de Doña M. A. A. que es la parcela 125, las de doña M. A. V. M. que es la parcela 126 y las de Don V. P. V. que es la parcela 127, todas del polígono 3. Enclavada dentro de esta parcela existe la parcela catastral 7 del polígono 7. Referencia y certificación catastral: Estaba identificada catastralmente como la parcela 150 del polígono 7 y la parcela 129 del polígono 3 de Alfafara, con Referencias Catastrales 13 03010A007001500000ZP y 03010A003001290000ZE, si bien, tras agrupación catastral de dichas dos parcelas realizada por la propiedad, está identificada como la parcela 157 del polígono 7 de Alfafara, con Referencia Catastral 03010A007001570000ZR." Fundamento jurídicos: 1.-El artículo 22 de la Ley 21/2015 de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, según el cual toda inmatriculación en el registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del organismo forestal de la

comunidad autónoma. 2.—Y el artículo 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, según el cual los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria; y comunicarán a la consellería competente en materia de vías pecuarias los documentos que soliciten inscripción en cuanto las fincas colindantes en los mismos estén afectas total o parcialmente por una vía pecuaria. De modo que al recibirse en éste registro escrito de la sección forestal de Alicante indicando que se tenga en cuenta en la inmatriculación de dicha finca, los 17.223 m² aproximadamente que ocuparla la Vereda (...) que se encuentran dentro de la parcela catastral 157 del polígono 7 de Alfara, y al no constar inscrita dicha vereda en el registro de la propiedad mediante el correspondiente deslinde administrativo; será necesaria su determinación exacta en la finca que se pretende inscribir, para que no hayan dudas sobre una posible invasión de la citada vereda. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota (...) Cocentina 17 de noviembre de 2.015 La registradora (firma ilegible) Fdo.: doña María Isabel Navarro Torán».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. P. G. interpuso recurso, mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2015, en el que alega que «se ha de tener en presente el artículo 9.2 párrafo segundo de la Ley 3/2014 de 11 de julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana: “Los registradores no podrán practicar inmatriculaciones o inscripciones de fincas que estén afectas por la delimitación de una vía pecuaria. Hay que subrayar, al respecto, tanto por haberlo así manifestado la Generalitat Valenciana en su escrito de contestación al Registro de la Propiedad, como por haberlo admitido la propia registradora de la Propiedad de Cocentina, que la Vereda (...), que contemplamos, no obra inscrita en el Registro de la Propiedad de Cocentina, ni tampoco se ha efectuado deslinde o delimitación de dicha vía pecuaria, ni consiguientemente el amojonamiento, para poder determinar la superficie que ocupa y en qué medida puede afectar a las parcelas que estamos examinando, si es que le afecta en algo y desde luego resulta totalmente arbitraria y consiguientemente desprovista de fundamento legal alguno, la designa de la superficie de 17.223 m² que manifiesta estar afectada”. Por tanto, sostiene la recurrente que «en conclusión, ha quedado demostrado que la finca objeto del presente recurso, no está afectada por la delimitación de vía pecuaria alguna, ya que, hasta la fecha, no se ha iniciado por la administración expediente de deslinde ni amojonamiento que pudiera afectar a las fincas objeto de este recurso, no siendo aplicable, consiguientemente, al presente caso, lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 3/2014, de 11 de Julio de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana».

IV

La registradora recurrida emite informe en defensa de su nota de calificación el 13 de enero de 2016 ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que notificado el notario autorizante no presenta alegación en el plazo legalmente previsto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6, 30, 36, 39, 61 y 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 18, 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 338 y 339 del Código Civil; 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 3, 5 y 9 de la Ley 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2006, 18 de septiembre de 2008, 26 de octubre de 2012 y 27 de febrero y 9 de abril de 2015.

1. Se discute en el presente expediente si puede inmatricularse una finca en el Registro de la Propiedad cuando el registrador tiene conocimiento de que la misma está atravesada por un vía pecuaria, concretamente una vereda. En el presente supuesto se trata de la inmatriculación de una finca rústica sita en el término municipal de Alfafara, finca que consta descrita en el título notarial objeto de calificación como colindante con monte público y con indicación expresa de su referencia catastral.

2. Presentada la mencionada escritura e iniciado el procedimiento registral, la registradora de la Propiedad competente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Montes solicita informe favorable a la Administración Competente. En contestación a dicha solicitud el jefe de la Sección Forestal emite informe el 7 de mayo de 2015 en el que indica que, consultada la cartografía y archivos de la sección forestal de Alicante la parcela 157 del polígono 7 (antes polígono 7 parcela 150 y polígono 3 parcela 29) de doña D. P. G. no afecta a montes de utilidad pública ni otros a cargo directo de la Administración Forestal. Si bien esta finca está atravesada por vereda, de 20 metros de ancho, circunstancia que debe ser tenida en cuenta dado su carácter de dominio público tanto para la inmatriculación como para el exceso de cabida correspondiente, fijando la medida de dicha vereda dentro de la parcela catastral 157 del polígono 7 en unos 17.223 metros cuadrados. Debe recordarse en este punto que tal solicitud ha sido tratada por este Centro Directivo «configurando el informe del titular del monte o de la Comunidad Autónoma, cuando el monte es catalogado, como un trámite esencial del procedimiento, siendo vinculante el resultado de dicho trámite procedimental».

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma.

Así lo proclama el artículo 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Por esto, la nota de calificación recurrida exigía la delimitación exacta en la finca acreditativa de que la inmatriculación que se solicita no invade la vía pecuaria. Si bien es cierto que la solicitud emitida por parte del Registro de la Propiedad al organismo de montes competente no se extendía a tal extremo, al limitarse al objeto de lo establecido en el artículo 22 de la Ley de Montes, también lo es que dicha certificación expresa que la finca ocupa parte del trazado de la vía pecuaria, y por tanto, ocupa terreno de dominio público. Y es obligación del registrador de la Propiedad, en ejercicio de su función calificadora, tratar de impedir el acceso al Registro de la Propiedad de inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el dominio público.

En el presente caso, como resulta de la certificación administrativa referida, no estamos simplemente ante la inmatriculación de una finca de propiedad privada que linde con dominio público, sino que nos encontramos ante la pretensión de inmatricular una finca que, al menos en parte, ocupa el trazado de una vía pecuaria, que es un bien de dominio público, por lo que no puede practicarse la inmatriculación pretendida.

4. 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».

5. 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.

6. 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.

7. 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».

8. 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».

9. 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.

10. En el caso particular objeto del presente recurso, y aun cuando su asiento de presentación se practicó el 29 de octubre de 2015, y por tanto, con anterioridad a la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, no sólo resultan indicios fundados de que la inmatriculación pretendida pudiera invadir el dominio público, en este caso una vía pecuaria, sino que consta certificación administrativa acreditativa de tal extremo, por lo que la calificación registral negativa ha de ser evidentemente confirmada, y en consecuencia desestimado el presente recurso.

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