

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5487 *Resolución de 3 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Roa, por la que se suspende la inscripción de una finca en virtud de acta de subasta pública expedida por la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza.*

En el recurso interpuesto por don C. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Metalúrgica del Ubierna, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Roa, doña María Amparo Llorente Ayuso, por la que se suspende la inscripción de una finca en virtud de acta de subasta pública expedida por la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza.

Hechos

I

Mediante acta de subasta pública, de fecha de 30 de octubre de 2015, se adjudicó una finca perteneciente al Ayuntamiento de Nava de Roa a don C. M. P., que manifiesta que desea utilizar su derecho a ceder dicho remate en favor de la sociedad mercantil «Metalúrgica del Ubierna, S.L.», en virtud de un procedimiento administrativo de apremio.

II

Dicho documento fue objeto de la siguiente calificación, emitida por la registradora de la Propiedad interina de Roa, doña María Amparo Llorente Ayuso: «Registro de la Propiedad de Roa (Burgos): Presentada en este Registro de la Propiedad, con el asiento 1830 del Diario 44, el día 10 de los corrientes, Acta de subasta Pública, expedida por el Recaudador de la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza el 30 de octubre de 2015, respecto a una finca sita en el paraje "(...)" de Nava de Roa, parcela 3020 del polígono 3, he examinado los Libros del Registro a mi cargo, y he calificado dicho documento, de acuerdo con los artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y he resuelto suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes: hechos y fundamentos de derecho.—La parcela objeto de la subasta, se halla inscrita en el Registro a nombre del Ayuntamiento de Nava, formando parte de la finca registral 5844 de Nava de Roa descrita como "Monte Público" y de la que la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial de Burgos, Servicio Territorial de Medio Ambiente, ha solicitado con fecha 23 de Octubre de 2015 y por tanto con anterioridad al documento ahora calificado, la inscripción relativa a la constancia en dicha finca, de las referencias catastrales incluidas en la finca registral y de la que resulta la correspondiente a la parcela 3020 del polígono 3, por lo que para poder ser objeto de enajenación, deberla ser previamente segregada de la finca registral 5844 de Nava de Roa, con los requisitos exigidos por la Ley, ya que no se puede embargar y enajenar una "parte" de la finca registral. En cuanto a la Comunidad de Regantes, al no haberse anotado el embargo, no constan los datos constitutivos de la misma: aprobación por el organismo de Cuenca de los estatutos y ordenanzas por las que ha de regirse, artículo 82 del Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto. 1/2001 de 20 de julio. No consta igualmente el acuerdo de la Junta General o Junta de Gobierno en su caso para dicho apremio, artículo 84 de dicha Ley. Los bienes de dominio público, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, artículo 6 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ello exigiría la previa desafectación. No consta tampoco la publicación en el BOE de la subasta, artículo 106 del

Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005 de 29 de julio. Existiría en todo caso un derecho público de adquisición preferente, según el artículo 30 de la Ley 3/2009 de 6 de Abril, de Montes de Castilla y León, en relación con el artículo 25 de la Ley de Montes estatal, Ley 43/2003 de 21 de noviembre, sin que conste la notificación a la Comunidad Autónoma. Faltaría la manifestación de libertad de arrendamientos. Artículo 22. 3 y 4 de la Ley 49/2003 de 26 de Noviembre, de Arrendamientos Rústicos. Se ha omitido también la constancia del pago del precio de remate, de acuerdo con lo previsto en el artículo 104 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005 de 29 de julio. El documento para la inscripción, no es la misma acta, sino un certificado expedido por la Junta de Gobierno por duplicado que además de transcribir el acta, contenga todos los requisitos necesarios para su inscripción, visada por el Presidente y acompañada de certificación de vigencia de los cargos. En cuanto al adjudicatario, no constan salvo el DNI, sus circunstancias personales, estado civil, régimen económico matrimonial, carácter de la adquisición, datos del cónyuge en su caso, domicilio, etc., artículo 51 regla 9ª apartado a) del Reglamento Hipotecario. Esta calificación puede ser (...) Roa, treinta de diciembre del año dos mil quince La registradora interina (firma ilegible) Fdo: Mª Amparo Llorente Ayuso».

III

Don C. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Metalúrgica del Ubierna, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Roa el día 5 de febrero de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) Primero. La finca embargada no se encuentra en el paraje “(...)” sino en el paraje (...). Desde el primer momento de la actuación administrativa de apremio por parte de la Comunidad de Regantes ni por el Ayuntamiento de Nava de Roa ni por parte de la Junta de Castilla y León se ha aportado ningún plano de situación de la finca que indique que la finca embargada se encuentre dentro de lo que la Junta de Castilla y León denomina “(...)”. Al carecer de inscripción registral la Comunidad de Regantes procedió a embargar conforme al único dato público disponible: la certificación catastral de la finca (...), certificación catastral objeto de embargo y cuya inmatriculación se solicita. Al día de la fecha ni por el Ayuntamiento de Nava de Roa ni por la Junta de Castilla León se ha aportado ni un solo plano de situación de la zona que aclare su posición sobre la ubicación de la finca, distinta, según el Ayuntamiento, de la que define la Gerencia Territorial del Catastro de Burgos. Segundo. El anuncio de la subasta pública se comunica al Ayuntamiento y se publica en los boletines oficiales de Burgos (BOP nº 195 de 14 de octubre) y Valladolid. Tercero. Contra la Diligencia de Embargo dictada por la Comunidad de Regantes presentó recurso potestativo de reposición la propia Junta de Castilla y León (...), el cual fue contestado en fecha doce de noviembre (...) y al no acudir la Junta a la vía contenciosa pertinente resulta firme la Diligencia de Embargo y su consecuencia ante el impago, la subasta pública, en vía contencioso administrativa. Se discuten asuntos contencioso-administrativos que en la vía contenciosa oportuna ya se han decidido a favor de las tesis de la Comunidad de Regantes. Cuarto. La finca “(...)” se inmatricula (...) el mismo día de la celebración de la subasta pública, el 23/10/2015, convocada con anterioridad, en un claro fraude de ley del solicitante de la inmatriculación. Quinto. La finca se inmatricula sin el CIF del propietario».

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de febrero de 2016, la registradora de la Propiedad interina de Roa, doña María Amparo Llorente Ayuso, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 1, 9, 18, 20, 21, 38, 40, 205 y 325 de la Ley Hipotecaria; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 81, 82, 83 y 84 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; 199 de su Reglamento; 11, 12, 14 y 25 de la Ley de 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 19 y 30 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de montes de Castilla y León; 22 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 6, 8, 104, 106 y 110 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 17 de mayo de 2005, 13 de julio de 2005, 15 de enero de 2013, 2 de octubre de 2014 y 9 de julio de 2015.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si puede o no inscribir un acta de subasta pública de una finca que no está inscrita.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción del acta de subasta pública en base a los siguientes defectos: La parcela objeto de la subasta se halla inscrita en el Registro a nombre del Ayuntamiento de Nava, formando parte de la finca registral 5.844 de Nava de Roa descrita como «Monte Público», por lo que para poder ser objeto de enajenación, deberla ser previamente segregada de la finca registral 5.844 de Nava de Roa, con los requisitos exigidos por la Ley, ya que no se puede embargar y enajenar una «parte» de la finca registral; En cuanto a la comunidad de regantes, al no haberse anotado el embargo, no constan los datos constitutivos de la misma: aprobación por el organismo de cuenca de los estatutos y ordenanzas por las que ha de regirse; No consta, igualmente, el acuerdo de la junta general o junta de gobierno en su caso para dicho apremio; Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Ello exigirá la previa desafectación; No consta tampoco la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la subasta; Existiría en todo caso un derecho público de adquisición preferente, sin que conste la notificación a la Comunidad Autónoma; Faltaría la manifestación de libertad de arrendamientos. Se ha omitido también la constancia del pago del precio de remate; El documento para la inscripción no es la misma acta, sino un certificado expedido por la junta de gobierno por duplicado que, además de transcribir el acta, contenga todos los requisitos necesarios para su inscripción, visada por el presidente y acompañada de certificación de vigencia de los cargos, y No constan, salvo el DNI, sus circunstancias personales del adjudicatario, estado civil, régimen económico-matrimonial, carácter de la adquisición, datos del cónyuge, en su caso, domicilio, etc.

El recurrente señala que: «La finca embargada no se encuentra en el paraje (...)» sino en el paraje (...) Al carecer de inscripción registral la Comunidad de Regantes procedió a embargar conforme al único dato público disponible: la certificación catastral de la finca, (...) certificación catastral objeto de embargo y cuya inmatriculación se solicita (...) El anuncio de la subasta pública se comunica al Ayuntamiento y se publica en los boletines oficiales de Burgos (BOP nº 195 de 14 de octubre) y Valladolid».

2. Como cuestión previa al fondo del asunto, la registradora de la Propiedad alega en su informe falta de legitimación para recurrir del interesado. La legitimación para interponer el recurso frente a una calificación registral, entendida como la especial relación legalmente exigida entre quien recurre y el objeto de su recurso, viene regulada en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Al margen de la atribuida al notario autorizante, autoridad de quien proceda el documento y el Ministerio Fiscal en determinados casos, se distingue en el apartado a) de dicha norma la legitimación directa, que se reconoce al titular del derecho a inscribir o de un interés conocido en lograr la inscripción por su relación con aquél derecho, y la indirecta de quien represente a los anteriores interesados, representación que ha de ser notoria o acreditada de forma auténtica.

Quien recurre en este caso, no intervino en el otorgamiento del título calificado, ya que se adjudica la finca a don C. M. P. que manifiesta que desea utilizar su derecho a ceder

dicho remate en favor de la sociedad mercantil «Metalúrgica del Ubierna, S.L.», que es la que interpone el recurso, pero que no consta que se haya hecho efectivo la cesión de remate. No obstante «dada la facilidad de la subsanación del defecto, presentando el documento que acredite la cesión de remate a favor de dicha sociedad y su aceptación y el interés del recurso, por economía de procedimiento, se entra en el fondo del mismo».

3. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. No es admisible la invocación que a favor de su tesis impugnativa hace el recurrente de la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 1998, que no niega, sino que afirma, la competencia del registrador para calificar los trámites esenciales del procedimiento administrativo, sino que sostiene que en caso de que la propia Administración afirme el cumplimiento de un determinado trámite, no es suficiente motivo de denegación la mera alegación del interesado de su incumplimiento (sin prejuzgar ahora la vigencia de esta doctrina a la vista de la interpretación actual sobre la carga de la prueba en los procedimientos administrativos, que tiene en cuenta entre otros factores la mayor o menor facilidad y disponibilidad de la prueba para la Administración o para el administrado).

Por tanto, si el registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento, positivo o negativo, que contuvieren, que sí quedarían al margen de sus facultades de calificación (cfr. Resoluciones de 27 de enero de 1998 y 1 de junio de 2012). Frente a esa exigencia cabe recurrir en vía potestativa o judicial (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), cuestionando la condición de elemento esencial del procedimiento o el alcance jurídico de la omisión o contenido negativo de tales trámites, y sobre tales cuestiones habrá de

resolverse, pero lo que no cabe es negar «a priori» la competencia registral para extender a ellos el alcance de la función calificador, y sin entrar en el fondo de la cuestión planteada alegar simplemente extralimitación en la función, por lo que ese motivo del recurso no es admisible como base de su estimación (cfr. Resolución de 27 de marzo de 1999). En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral». Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión. Como ya afirmara esta Centro Directivo, en su Resolución de 25 de marzo de 2008, el control de la legalidad en relación a los actos inscribibles correspondiente al registrador de la Propiedad, y no queda excluido por el hecho de que concurra en el expediente administrativo el informe favorable del organismo afectado, ya que tal informe está sometido igualmente a la calificación registral (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

4. Centrándonos en los defectos alegados por la registradora de la Propiedad, conviene señalar que la doctrina define a la comunidad de regantes como «aquellas Entidades Administrativas, Corporaciones de Derecho Público, con derecho a utilizar un determinado caudal de Aguas Publicas, superficiales o subterráneas, fundamentalmente destinadas al riego, con el fin de lograr su íntegro, eficaz y coordinado aprovechamiento mediante la observancia de unas normas formadas por los propios partícipes y homologados por su respectivo Organismo de Cuenca, a cuya circunstancial tutela quedan adscrita».

En este sentido el artículo 82.1 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el artículo 199 de su Reglamento señala que «las comunidades de usuarios tienen el carácter de corporaciones de derecho público, adscritas al Organismo de cuenca, que velará por el cumplimiento de sus estatutos u ordenanzas y por el buen orden del aprovechamiento».

Por tanto las comunidades de regantes son entidades administrativas, esto es como parte de la Administración Pública Hidráulica, pues en las mismas concurren las siguientes peculiaridades: a) Sus fines son de interés público; b) Para el cumplimiento de sus fines la Ley las dota de potestades administrativas (la reglamentaria, la ejecutiva, la sancionadora etc.); c) Los acuerdos adoptados por sus distintos órganos son actos administrativos, ejecutivos, y pueden ser impugnados ante la jurisdicción Contencioso-Administrativa; d) Cabe exigir a las comunidades de regantes responsabilidad derivada del normal o anormal funcionamiento de sus peculiares servicios; e) Su constitución y ordenanzas necesitan la aprobación del Organismo de Cuenca, y f) Las comunidades de regantes realizan, por mandato de la Ley y con la autonomía que en ella se les reconoce, las funciones de policía, distribución y administración de las aguas que tengan concedidas por la Administración.

En el presente caso, estamos ante un acta de subasta pública expedida por la Comunidad de Regantes del Canal de Riaza de finca que no está inscrita como consecuencia de un procedimiento administrativo de apremio. No obstante y como señala la registradora en su nota de calificación, esta finca que se pretende inscribir es la parcela 3020 polígono 3 que ya consta inscrita como parte de la finca registral 5.844. Por tanto la inmatriculación pretendida por el interesado no es posible en el presente caso y ello en base al párrafo segundo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, que para el caso de inmatriculación de fincas por doble título, señala: «El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». En este caso, son claras las dudas fundadas que tiene la registradora como consecuencia de la coincidencia total con una finca previamente inmatriculada.

En base a lo expuesto para poder inscribir el documento presentado, es necesario como señala la registradora llevar a cabo la previa segregación de la parcela 3020 polígono

3 de la finca registral 5.844 ya que no cabe practicar embargo sobre parte una finca inscrita y además es necesario para poder inscribir la adjudicación por subasta pública de esta finca en virtud de un procedimiento administrativo de apremio que consten las circunstancias constitutivas del órgano competente en materia de recaudación, en este caso la comunidad de regantes y como señala la registradora tales circunstancias serían la aprobación por el organismo de cuenca de los estatutos y ordenanzas conforme a los artículos 82 y 84 del texto refundido de la Ley de Aguas.

5. Otro de los defectos que señala la registradora en nota de calificación es que la finca registral 5.844 es un bien de dominio público y por tanto es inembargable. Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, características recogidas en el artículo 132.1 de la Constitución Española y en el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Según resulta del historial registral de la finca, se trata de un monte de utilidad pública número 606 del Catálogo de Montes de la provincia de Burgos.

Una de las clasificaciones que realiza la Ley de 43/2003, 21 de noviembre, de Montes, es la de por razón de su titularidad los montes pueden ser públicos o privados (artículo 11) y dentro de los montes públicos tenemos los de dominio público o demaniales que integran el dominio público forestal como son los montes incluidos en el Catálogo de Montes de utilidad pública, como ocurre en el presente caso y los montes patrimoniales (artículo 12).

El régimen jurídico de los montes demaniales son inalienables, inembargables e imprescriptibles (artículo 14). Como consecuencia de ello debe confirmarse el defecto de la registradora en el sentido que no es posible practicar la anotación preventiva de embargo de un monte de utilidad pública salvo, como añade, se acuerde su desafectación en los términos previstos en los artículos 14 de la Ley de Montes y 19 de la Ley 3/2009, 6 de abril, de montes de Castilla y León.

6. Otro de los defectos que se plantea en la nota de calificación es la falta de notificación a favor de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a efectos de ejercitar el derecho de tanteo y retracto.

Hay que empezar destacando que los montes, públicos o privados cumplen una clara función social, por lo que su derecho de propiedad está claramente delimitado. En este sentido las facultades dominicales ordinarias de la propiedad forestal estarán sometidas a los siguientes límites: la libre disposición por lo propietarios privados para enajenar sus terrenos, se condiciona al ejercicio del derecho tanteo y retracto a favor de la administración forestal.

Los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración que recoge la Ley de Montes y reconocen y en algunos supuestos amplían las legislaciones de las distintas Comunidades Autónomas no hacen sino incidir en la función social de dicha propiedad así, el artículo 25 de la Ley de Montes, en su parte pertinente dice: «Derecho de adquisición preferente. Tanteo y retracto. 1. Las comunidades autónomas tendrán derecho de adquisición preferente, a reserva de lo dispuesto en el apartado 2, en los siguientes casos de transmisiones onerosas: a) De montes de superficie superior a un límite a fijar por la comunidad autónoma correspondiente. b) De montes declarados protectores y con otras figuras de especial protección conforme a los artículos 24 y 24 bis. 2. En el caso de fincas o montes enclavados en un monte público o colindantes con él, el derecho de adquisición preferente corresponderá a la Administración titular del monte colindante o que contiene al enclavado. En el caso de montes colindantes con otros pertenecientes a distintas Administraciones públicas, tendrá prioridad en el ejercicio del derecho de adquisición preferente aquella cuyo monte tenga mayor linde común con el monte en cuestión».

Por su parte el artículo 30 de la Ley 3/2009, 6 de abril, de montes de Castilla y León señala que Las entidades públicas que se relacionan en el apartado siguiente, tendrán derecho de adquisición preferente en los siguientes supuestos de enajenación a título oneroso: a) Montes de extensión superior a 150 hectáreas; b) Fincas colindantes o separadas por distancias inferiores a 500 metros, pertenecientes al mismo dueño, que en conjunto alcancen una superficie superior a 150 hectáreas, y c) Montes declarados protectores y con otras figuras de especial protección. Son titulares de los derechos de adquisición preferente reseñados en el apartado anterior y podrán ejercitar los derechos

de tanteo y retracto, la Comunidad de Castilla y León y la entidad local en cuyo ámbito radicare el monte.

En línea con lo anterior, corresponde a los propietarios de los montes o fincas enclavadas o colindantes con un monte público la obligación de comunicar la transmisión que se pretende efectuar a fin de facilitar el ejercicio de tal derecho. Así lo señala el punto 4 del artículo 25 de la Ley de Montes. Y el punto 5 impone a notarios y registradores un claro deber de colaboración señalando que no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente.

No obstante, y dado que se trata de un monte de dominio público cuyas principales características, vistas anteriormente, son la inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, no podrá ser objeto de transmisión onerosa y no dará lugar al retracto de montes.

7. Otras de las cuestiones que también alega la registradora es la necesidad de hacer constar si la finca está o no arrendada a efectos de practicar las notificaciones que regula el artículo 22.4 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos. La finca objeto del recurso es un monte de dominio público que es un bien inalienable y por tanto no podrán ser objeto de arrendamiento, por lo que este defecto sólo procedería si se tratara de un bien patrimonial, no demanial.

8. El artículo 83.4 del texto refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, 20 de julio) señala que «las deudas a la comunidad de usuarios por gasto de conservación, limpieza o mejoras, así como cualquier otra motivada por la administración y distribución de las aguas, gravarán la finca o industria en cuyo favor se realizaron, pudiendo la comunidad de usuarios exigir su importe por la vía administrativa de apremio, y prohibir el uso del agua mientras no se satisfagan, aun cuando la finca o industria hubiese cambiado de dueño. El mismo criterio se seguirá cuando la deuda provenga de multas e indemnizaciones impuestas por los tribunales o jurados de riego». En igual sentido en el artículo 209.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico se establece: «(...) Las comunidades podrán ejecutar por sí mismas y con cargo al usuario los acuerdos incumplidos que impongan una obligación de hacer. El coste de la ejecución subsidiaria será exigible por la vía administrativa de Apremio (...)».

Es decir, que las comunidades de regantes, ante el impago pueden ejercitar, con toda la fuerza de la Ley la vía de apremio contra sus deudas. El procedimiento es el establecido en la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación, y para su puesta en práctica se establece en el artículo 209.4 del citado Reglamento, que para la aplicación del apremio, las comunidades de regantes tendrán facultad de designar a sus agentes recaudadores, cuyo nombramiento se comunicará al Ministerio de Economía y Hacienda.

El artículo 110.1 del Reglamento General de Recaudación señala que: «Los bienes inmuebles adjudicados a la Hacienda pública serán inscritos en el Registro de la Propiedad en virtud de certificación expedida por el órgano de recaudación competente, en la que se harán constar las actuaciones del expediente y los datos necesarios para dicha inscripción, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 26 Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947».

En el presente caso se trata de un acta de subasta pública, no siendo suficiente para su inscripción sino que se deberá aportar certificación del acta de adjudicación del bien expedida por el órgano de recaudación competente, en este caso la junta de gobierno en la que habrá de constar, además de la transcripción de la propia acta en lo que se refiere al bien adjudicado y al adjudicatario, la acreditación de haberse cumplido los siguientes trámites: Haberse efectuado el pago del remate (artículo 104.6 del Reglamento de Recaudación). En relación al adjudicatario es necesario hacer constar todas circunstancias personales exigidas por la legislación hipotecaria para su inscripción según resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

En cuanto a la necesidad de publicación de la convocatoria de la subasta pública en el «Boletín Oficial del Estado» en los procedimientos administrativos de apremio que exige el artículo 106 del reglamento general de recaudación como defecto que señala la

registradora, debemos confirmarlo ya que sólo se ha acreditado la publicación de la subasta en el «Boletín Oficial de la Provincia».

Como conclusión, debemos señalar que la comunidad de regantes no debió iniciar el procedimiento administrativo apremio contra la finca objeto del expediente dado que es un monte de dominio público sino que tendría que haber dirigido dicho procedimiento contra bienes patrimoniales del Ayuntamiento, salvo que se hubiera procedido previamente a la desafectación del citado bien mediante el oportuno expediente de exclusión del monte del Catálogo de montes de utilidad pública (artículo 19 de la Ley de montes de Castilla y León).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos expresados.

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