

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7033 *Resolución de 28 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3 a practicar la inmatriculación de una finca rústica.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. C. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, a practicar la inmatriculación de una finca rústica.

Hechos**I**

Mediante escritura de extinción de condominio autorizada el 17 de septiembre de 2009 (con número protocolo 1.697) por el notario de Ponteareas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, se adjudicó a la recurrente una finca sita en la parroquia de Matamá, municipio de Vigo, que se describía así: Lugar Habitación compuesto de casa planta baja y terreno unido que formaba una sola finca en conjunto de 6429 metros cuadrados y que lindaba al norte con monte público, sur y oeste, carretera y este con un particular, consignándose una referencia catastral de rústica y otra de urbana.

En posterior escritura de rectificación autorizada el 29 de diciembre de 2010 (número de protocolo 2.693) por el mismo notario, la adjudicataria de la finca hacía constar que las mencionadas referencias catastrales de rústica y de urbana, habían sido unificadas en la número 54057A130001750001ZQ, según certificación descriptiva y gráfica que se incorporaba a la escritura, consignándose una nueva descripción con una total superficie de 5.505 metros cuadrados y con unos linderos que se indicaban así: Norte y Oeste monte público; Sur, carretera y Este con un particular. En la certificación incorporada, se reflejaba que la referencia catastral en cuestión correspondía a una finca que a efectos catastrales estaba dividida en dos inmuebles: uno urbano, con la misma referencia que se decía era la global y unificada (54057A130001750001ZQ), y otro rústico con la referencia 54057A130001750000BM.

Mediante acta autorizada de oficio por el mismo notario el 28 de marzo de 2012 (protocolo 534), aquél hizo constar que se había padecido un error material en la escritura complementaria citada de 2010, al consignarse que la finca estaba localizada en la parroquia de Matamá, municipio de Vigo, cuando en realidad y tal y como se desprendía de la certificación catastral incorporada, la misma estaba situada en carretera Balsa-Matamá (...), parroquia de Matamá, municipio de Vigo.

II

Presentadas en el Registro citado la escritura de extinción de condominio y de adjudicación otorgada en el 2009 y la de rectificación de 29 de diciembre de 2010, la registradora, al amparo del artículo 22 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, requirió la emisión de informe favorable para la inmatriculación solicitada al Delegado de Economía y Hacienda, al Concello de Vigo-Patrimonio, a la Consejería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestructuras de la Xunta de Galicia y a don C. A. C.

El Delegado de Economía y Hacienda contestó que las competencias sobre los montes vecinales en mano común estaban transferidas a la Xunta de Galicia, y la Consejería de la Xunta, a su vez, que no existía ningún monte demanial en la parroquia de Matamá (Vigo).

Por su parte, el Concello de Vigo contestó que la finca que se pretendía inscribir, con referencia 54057A130001750000BM, formaba parte integrante del antiguo Monte n.º 539 UP, actualmente monte vecinal en mano común perteneciente a la parroquia de San Andrés de Comesaña, por lo que debería solicitarse informe a dicha Comunidad de Montes por ser propietaria del mismo y por si aportaba nuevos datos desde su declaración como monte vecinal en mano común. Por último, el presidente de la Comunidad de Montes Vecinales de la parroquia de Comesaña contestó en el sentido de indicar que la finca que se pretendía inmatricular «formaba parte del monte comunal cuyo titular es la Comunidad de Montes Vecinales de la parroquia de Comesaña», concluyendo que informaba desfavorablemente a la inmatriculación solicitada.

III

El 28 de enero de 2013, la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, emite la siguiente calificación: «... Calificada la precedente escritura, junto con las escrituras de rectificación y complemento otorgadas el veintinueve de diciembre de dos mil diez y el siete de abril de dos mil once, ante el mismo notario señor Lorenzo Fariña Domínguez, números 2693 y 595 de protocolo respectivamente, las actas autorizadas el veintiocho de marzo de dos mil doce por el referido notario señor Lorenzo Fariña Domínguez, 534 y 535 de protocolo, y la escritura de ratificación otorgada el diecisiete de junio de dos mil once, ante la notario, con residencia en Ponte Caldelas, Distrito de Pontevedra, doña Cristina Jiménez Hernández, número 600 de protocolo; se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se pretende la inmatriculación de una finca en «Lugar de Fuente Santa», situada en carretera Balsa-Matamá..., parroquia de Matamá, municipio de Vigo, que linda por el Norte y por el Oeste, con monte público. Referencia catastral: 54057A130001750000BM. Según lo dispuesto en el artículo 22, de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, se han requeridos –sic– los informes previos. Entre los recibidos, tuvo entrada en este Registro el treinta de agosto de dos mil doce, informe emitido por el Concello de Vigo, Concellería de Parques e Xardíns, Referencia Doc. 120082805, suscrito el 27 de agosto de 2012 por don R. L. V., Ingeniero de Montes, y por don G. M. C., Jefe de Servicio de Montes, Parques y Jardines, en el que consta que: “Según la documentación existente la finca que se pretende inscribir con referencia catastral 54057A130001750000BM, forma parte integrante del antiguo monte número 539 de UP, actualmente Monte Vecinal en Mano Común perteneciente a la parroquia de San Andrés de Comesaña. Se acompaña plano de deslinde del año 1968 con la ubicación de la parcela dentro del perímetro del monte”. Del examen de los libros del Registro resulta que en el libro 620, folio 117, finca 10020, inscripción 3.ª, figura inscrito a favor de la “Comunidad de Vecinos de la Parroquia de San Andrés Comesaña, Vigo”, el monte en la denominación de Carballido, Castro y otros, de la cabida, de cuarenta y cinco hectáreas con cincuenta y un áreas noventa y ocho centiáreas. Fundamentos de Derecho: Artículos 8, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria. Artículo 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Artículo 22 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre. En virtud de dichos hechos y fundamentos de Derecho, y a la vista del citado informe, se suspende la inscripción solicitada. Contra esta nota de calificación... Vigo, veintiocho de enero de dos mil trece. La registradora, (firma ilegible). Fdo. María Purificación Geijo Barrientos».

IV

El 5 de marzo de 2013 tiene entrada en el Registro recurso que presenta doña M. C. F. C. contra la anterior calificación, alegando en síntesis: 1. Que en el informe que obra en el expediente consta finca rústica con referencia catastral 54057A130001750000BM, cuando de las escrituras se concluye como la finca de la cual se pretende la inscripción se corresponde con la urbana con referencia catastral 54057A130001750001ZQ, obviándose también que en la finca existe una vivienda de 152 metros cuadrados que consta construida desde el año 1958. Por tanto, no consta en el

expediente ningún tipo de informe sobre la referencia catastral aludida, por lo que se debe proceder a la inscripción solicitada; 2. Que la finca de que se solicita inmatriculación ni linda ni fue en ningún momento monte público, ni pertenece a ninguna Comunidad de Montes o Junta de Vecinos, lindando además la finca por todos sus vientos con viales y particulares, por lo que el hecho de que exista un error en la descripción de la misma (que podría subsanarse) no la hace lindar con ningún tipo de monte público; extremo que se corroboraba analizando la certificación catastral obrante en la escritura rectificatoria de 29 de diciembre de 2010, en la que se puede comprobar cómo la finca linda por todos sus vientos con viales y con un particular; 3. Que no lindando por ningún lado con monte público no es necesario solicitar ningún tipo de informe de los que se aluden en el artículo 22 de la Ley de Montes de 2003 y que el hecho de que exista una finca inscrita a nombre de la Comunidad de Montes de San Andrés de Comesaña en nada afectaría a la inscripción de presente, pues como dice la nota recurrida, la finca cuya inmatriculación se pretende está en la parroquia de Matamá y la inscripción existente y que se da como motivo para no inscribir se halla en la parroquia de San Andrés de Comesaña, por lo que estando la finca en el lugar citado no puede estar inscrita a favor de la Comunidad de Montes o Vecinos de la parroquia de San Andrés de Comesaña; además la finca figura al nombramiento de Fuente Santa, no habiendo ningún monte de los referidos vecinos de la parroquia de San Andrés de Comesaña con tal nombramiento; y 4. Que a modo de resumen, el informe citado en la nota se refiere a otra referencia catastral distinta a la de la finca que se pretende inmatricular; ésta no linda con ningún monte público, sino que linda por todos sus vientos con viales; en su interior existe una construcción destinada a vivienda que data del año 1958, y la finca se encuentra en la parroquia de Matamá y no en la parroquia de San Andrés de Comesaña, por lo que nunca podría ser titularidad de estos últimos.

V

El notario autorizante, el 19 de marzo de 2013 informó que, «A la luz de la escritura de 17/09/2009, número 1697 de mi protocolo y posteriormente complementada, a efectos de ajustar la descripción de la finca que se pretende inmatricular a los términos literales del catastro, no puedo por más que defender la viabilidad jurídica de las escrituras citadas y su aptitud para conseguir el fin de la inmatriculación pretendida por la recurrente».

VI

Mediante escrito de 15 de marzo de 2013, la Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 8, 18, 19, 19 bis, 65, 199, 205, 306 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 56 y 60 de Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia; 20 y 53 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de Montes de Galicia; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2010; y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 1998, 10 y 22 de marzo de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de junio y 18 de noviembre de 2005, 5 y 23 de junio, 6 y 17 de octubre y 13 y 28 de diciembre de 2006, 20 de abril, 3 de mayo, 25 de octubre y 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 8 de septiembre de 2009, 2 de febrero, 14 de abril, 8 de mayo, 8 de noviembre y 3 y 11 de diciembre de 2010, 26 de enero, 10 de mayo, 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011, 4 y 28 de febrero, 22 de mayo, 20 de julio, 2 de agosto, 5 y 26 de octubre, 16 y 21 de noviembre y 3 de diciembre de 2012 y 25 de febrero y 3 de abril de 2013.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Se solicita la inmatriculación de una finca con la siguiente descripción: «... situada en carretera Balsa-Matamá ..., parroquia de Matamá, municipio de Vigo: ... Lugar habitación de Fuente Santa, compuesto de casa de planta sótano, a almacén, de cuarenta y seis metros cuadrados construidos; planta baja a vivienda, de ochenta y tres metros cuadrados construidos, y planta bajo cubierta a almacén, de veintitrés metros cuadrados construidos, y terreno unido que todo junto forma una sola finca de cinco mil quinientos cinco metros cuadrados. Linda: Norte y Oeste, monte público; Sur, ...».

En la escritura calificada consta que en un título de adquisición previo figuraban una referencia catastral de finca urbana y otra de finca rústica, ésta con número 54057A130001750000BM. Se añade que ambas fueron unificadas en la referencia catastral número 54057A130001750001ZQ, y así resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura.

B) La registradora de la Propiedad suspende la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos, después de reseñar dicha descripción y la primera referencia catastral de finca rústica: «... Según lo dispuesto en el artículo 22, de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, se han requerido los informes previos. Entre los recibidos, tuvo entrada en este Registro el treinta de agosto de dos mil doce, informe emitido por el Concello de Vigo, Concellería de Parques e Xardins..., suscrito el 27 de agosto de 2012 por don ... Ingeniero de Montes, y por don ..., Jefe de Servicio de Montes, Parques y Jardines, en el que consta que: “Según la documentación existente la finca que se pretende inscribir con referencia catastral 54057A130001750000BM, forma parte integrante del antiguo monte número 539 de UP, actualmente Monte Vecinal en Mano Común perteneciente a la parroquia de San Andrés de Comesaña. Se acompaña plano de deslinde del año 1968 con la ubicación de la parcela dentro del perímetro del monte”». Añade la registradora que «Del examen de los libros del Registro resulta que en el libro 620, folio 117, finca 10020, inscripción 3.ª, figura inscrito a favor de la “Comunidad de Vecinos de la Parroquia de San Andrés Comesaña, Vigo”, el monte en la denominación de Carballido, Castro y otros, de la cabida, de cuarenta y cinco hectáreas con cincuenta y un áreas noventa y ocho centiáreas». Y como fundamentos de Derecho, se limita a citar los siguientes preceptos: «Artículos 8, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria. Artículo 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Artículo 22 de la Ley de Montes 43/2003 de 21 de noviembre», para concluir que «En virtud de dichos hechos y fundamentos de Derecho, y a la vista del citado informe, se suspende la inscripción solicitada».

Debe tenerse en cuenta que, según consta en este expediente, la registradora también había solicitado informe al Delegado de Economía y Hacienda en Vigo, quien contestó que las competencias sobre los montes vecinales en mano común están transferidas a la Xunta de Galicia, y la Consejería de la Xunta informó que no existe ningún monte demanial en la parroquia de Matamá (Vigo).

C) Contra la anterior calificación registral la recurrente alega, en síntesis, que el informe citado en la nota se refiere a otra referencia catastral distinta a la asignada a la finca que se pretende inmatricular; que ésta no linda con ningún monte público, sino que linda por todos sus vientos con viales; que en su interior existe una construcción destinada a vivienda, que data del año 1958, y que la finca se encuentra en la parroquia de Matamá y no en la parroquia de San Andrés de Comesaña, por lo que nunca podría ser titularidad de los vecinos de esta última.

2. Como cuestión procedimental previa cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. art. 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, entre otras muchas). Es

indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (*vid.* la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina es confirmada, entre otras, por las de 28 de febrero de 2012 y 25 de febrero de 2013) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones del mismo Centro directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, debe tenerse en cuenta que es también doctrina de esta Dirección General en la misma materia (Resoluciones de 13 de octubre de 2005; 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 10 de mayo de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012 y 25 de febrero de 2013) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, puede tramitarse el expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo no pueda estimarse producida la indefensión del recurrente, porque haya podido alegar cuanto le haya convenido para su defensa.

En el presente supuesto, pese a lo escueto de la nota recurrida, y salvo respecto de la cita de preceptos relativos a las posibles dudas sobre identificación de la finca (con la trascendencia que se expresará en el último fundamento de Derecho de esta Resolución), no se ha producido la indefensión de la recurrente como lo demuestra el contenido de su escrito de interposición del recurso.

3. El artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, establece con claridad 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. Este informe será solicitado de oficio por el registrador de la Propiedad, si bien este Centro Directivo ha aclarado reiteradamente que no basta para que sea exigible tal informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es necesario que la finca por inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales. Se trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir el demanio público.

En el presente caso, a la vista de la descripción del bien por inmatricular obrante en el título (en él se indica que linda por el Norte y por el Oeste con monte público), está plenamente justificada la exigencia del informe favorable a que alude dicha norma legal. Lo que ocurre es que, de los informes obtenidos, resulta que el monte en cuestión no es demanial, sino que se trata de uno de los supuestos de montes vecinales en mano común tan frecuentes en Galicia, los cuales, como ha entendido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2010), constituyen un caso de comunidad germánica, ya que la titularidad y aprovechamiento de los mismos corresponden a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, siendo inalienables, indivisibles e imprescriptibles, y sin atribución de su titularidad a los municipios o a otros entes locales. Esta peculiar titularidad de los montes vecinales en mano común ha sido consagrada por la Ley 2/2006, de 14 de junio, de Derecho Civil de Galicia, cuyo artículo 56 se refiere a tales montes como los que «pertenezcan a agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales, y no como entidades

administrativas, y que se vengán aprovechando consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas por los miembros de las mismas, en su condición de vecinos con casa abierta y con humo»; añadiendo el artículo 60 que: «La propiedad de los montes vecinales en mano común es de naturaleza privada y colectiva, correspondiendo su titularidad dominical y aprovechamiento a la comunidad vecinal respectiva». Por ello, al margen, o abstracción hecha, de la inexactitud que en tal sentido padecería la descripción de la finca en sus dos linderos reseñados, lo cierto es que no se trata de un monte de naturaleza demanial, sino de un monte cuya propiedad es de naturaleza privada, por lo que no sería necesario el informe favorable exigido por el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

4. Cuestión distinta de la anterior es la relativa a una eventual apreciación por parte de la registradora de la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, en cuanto formara parte integrante de determinado monte vecinal en mano común, radicado por cierto, según indica el informe transcrito en la nota de calificación, en una parroquia distinta de la que se consigna en el título calificado.

Ciertamente, es criterio reiterado de este Centro Directivo que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscripción puede producir una doble inmatriculación, debe acudirse a un procedimiento judicial con fase probatoria –inexistente en el recurso contra la calificación registral– y en concreto por la vía prevista en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (cfr. las Resoluciones de 2 de junio de 2005, 5 y 23 de junio, 6 y 17 de octubre y 13 de diciembre de 2006, 8 de septiembre de 2009, 8 de noviembre de 2010 y 4 de febrero, 2 de agosto y 16 de noviembre de 2012). Pero es necesario que el registrador exprese en su calificación el fundamento de tales dudas, de suerte que ese juicio del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011, 3 de diciembre de 2012 y 3 de abril de 2013, entre otras).

En el presente caso, la registradora no se pronuncia respecto de una eventual coincidencia, geográfica o espacial, entre la finca que se pretende inmatricular, y el monte vecinal inscrito, cuando ése sería, de existir, el obstáculo que impediría la inscripción, por lo que, dados los escuetos términos de la nota se impone la revocación de la calificación recurrida, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, pues en otro caso se impediría al recurrente alegar cuanto le hubiera convenido en relación con esa específica cuestión.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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