

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9116 *Resolución de 9 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Novelda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. C. A., en nombre y representación de la mercantil «Property Let, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Novelda, don Manuel García-Serna Colomina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos**I**

En escritura de compraventa otorgada el día 31 de diciembre de 2014 ante don José Luis Crespo Mayo, notario de León, don C. M. y don E. C. A. vendieron a la entidad mercantil «Property Let, S.L.» una finca rústica con una superficie de setenta y ocho hectáreas, treinta y tres áreas y cincuenta y una centiáreas

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Novelda dicha escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El precedente documento, aportado el día dos de enero de dos mil quince y liquidado el día treinta siguiente, previa calificación se suspende el mismo puesto que la finca registral n.º 1.991 del Término de La Romana, que se vende en la escritura que se registra, se trata de una finca rústica, llamada (...), que la mayor parte de la misma es monte, tal y como se indica en su descripción 4.ª que indica ochenta y dos hectáreas, un áreas, ocho centiáreas, de las que cincuenta y nueve hectáreas aproximadamente corresponden a monte, atochar, pastos y pinar y el resto a tierra secana campa destinada a cereal con algunos almendros, olivos y algarrobos. Posteriormente de dicha finca se segregaron cuatro hectáreas, seis áreas y setenta y dos centiáreas, segregación inscrita en fecha cuatro de septiembre de 2003, que fueron objeto de reparcelación, por lo que no podría tratarse de la parte correspondiente al monte. Por lo que debería constar la notificación a la Conselleria correspondiente de la Comunidad Valenciana y al Estado, caso de ser de titularidad estatal dicho monte y no haber optado por el derecho de tanteo y retracto al que tienen derecho. Todo ello de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Montes. Novelda, a nueve de febrero de dos mil quince.– Fundamentos de Derecho. Artículo 25 de la Ley de Montes. Visto lo preceptuado en el artículo 25 de la Ley de Montes, que 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. 3. No habrá derecho de adquisición preferente cuando se trate de aportación de capital en

especie a una sociedad en la que los titulares transmitentes deberán ostentar una participación mayoritaria durante cinco años como mínimo. 4. Para posibilitar el ejercicio del derecho de adquisición preferente a través de la acción de tanteo, el transmitente deberá notificar fehacientemente a la Administración pública titular de ese derecho los datos relativos al precio y características de la transmisión proyectada, la cual dispondrá de un plazo de tres meses, a partir de dicha notificación, para ejercitar dicho derecho, mediante el abono o consignación de su importe en las referidas condiciones. 5. Los notarios y registradores no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha notificación de forma fehaciente. 6. Si se llevara a efecto la transmisión sin la indicada notificación previa, o sin seguir las condiciones reflejadas en ella, la Administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercer acción de retracto en el plazo de un año contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la Administración hubiera tenido conocimiento oficial de las condiciones reales de dicha transmisión. 7. El derecho de retracto al que se refiere este artículo es preferente a cualquier otro.» Artículo 40 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana. Visto lo preceptuado en el artículo 40 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana, que en su parte pertinente dice: «Artículo 40. 1. Los derechos de tanteo o retracto se ejercerán por la Administración forestal conforme a la legislación forestal del Estado. 2. En la Comunidad Valenciana, la Administración, además, podrá ejercer, en los mismos plazos y con el procedimiento al que se refiere el apartado anterior, los derechos de tanteo o retracto sobre las enajenaciones onerosas de partes segregadas de fincas forestales de una extensión igual o superior a 250 hectáreas, y sobre fincas enclavadas o colindantes con terrenos de su propiedad cualquiera que sea su extensión. A tal efecto, los caminos forestales, acequias y accidentes naturales no excluyen la colindancia. 3. Los Registradores de la propiedad comunicaran a la Consejería de Medio Ambiente todas las enajenaciones de terrenos rústicos situados en términos municipales con terrenos forestales, de una extensión de 250 hectáreas o más. Preferentemente, se adquirirán por la Generalidad Valenciana los terrenos forestales colindantes con los propios, así como aquellos que se ubiquen en zonas protegidas mediante un instrumento de protección de la naturaleza y colindantes con ellos.» Acuerdo suspender la anotación ordenada, por los fundamentos de derecho referidos. Contra esta nota (...) Novelda, 9 de febrero de 2015. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Manuel García-Serna Colomina».

III

Solicitada calificación sustitutoria, recayó en el registrador la Propiedad de Elche número 1, quien confirmó la calificación mediante nota expedida el día 24 de marzo de 2015 en los siguientes términos: «Hechos: Se formaliza en la escritura calificada la venta de la finca registral número 1.991 del Termino de La Romana, llamada (...), la cual es una finca rústica siendo la mayor parte de la misma según consta en el Registro monte, por lo que debería constar la notificación a la Conselleria correspondiente de la Comunidad Valenciana y al Estado. Fundamentos de Derecho: Se reiteran los mismos fundamentos establecidos en la calificación inicial y principalmente los esgrimidos en la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana, artículo 40, puntos 2 y 3 párrafo último de este, por cuanto el supuesto consistente en la enajenación de un terreno que, según el historial registral de la finca remitida a esta Oficina por el Registrador sustituido tiene la consideración de monte, siendo preciso, al efecto, la comunicación de la transmisión onerosa a la Comunidad Valenciana, a los efectos de que esta pueda comprobar si la finca objeto de venta tiene la consideración de terreno forestal o se ubica en zona protegida medioambientalmente para que si así fuere ejercitar el derecho de adquisición preferente del que goza, con arreglo del citado artículo 40 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana».

IV

Contra la nota de calificación confirmada, don C. C. A., en nombre y representación de la mercantil «Property Let, S.L.», interpuso recurso en el que, después de referir los hechos, alega, resumidamente, lo siguiente: La nota de calificación suspende la inscripción por la calificación de la finca como monte sin razonamiento alguno que fundamente el motivo de la suspensión, no haciéndose mención al requisito o requisitos de la legislación de montes infringida que se limita a transcribir literalmente. Continúa enumerando los supuestos en los que la Ley vincula los derechos de adquisición preferente por la administración, descartando el primero de ellos relativo a la medida superficial del monte que ha de tener una superficie igual o superior a doscientas cincuenta hectáreas, y afirmando en cuanto a los demás supuestos, que se trate de montes declarados protectores o con otras figuras de especial protección o de fincas enclavadas o colindantes con montes de propiedad pública, que no manifiesta el registrador en su nota si constan en el Registro tales circunstancias, y que es evidente que no puede exigirse a los transmitentes de la finca que procedan a una investigación sobre las propiedades públicas en el municipio, e incluso en los municipios colindantes, por si alguna administración tuviere el derecho de adquisición preferente. Mantiene que en el Registro de la Propiedad de Novelda no aparecen bienes de naturaleza rústica ni a nombre de la Generalitat Valenciana ni de la Administración del Estado o del Estado Español, además de que la no colindancia resulta del título, de la inscripción y del Catastro. Señala que, en todo caso, si las administraciones no inscriben en el Registro sus derechos ni en el Catastro, no pueden basar en el incumplimiento de sus obligaciones una extensión de las cargas de los particulares. Y finaliza insistiendo en que tampoco se hace constar de forma explícita o inequívoca en la calificación negativa si la exigencia de las notificaciones fehacientes se vincula por el registrador al hecho de que se transmita una parcela forestal, independientemente de que concurran o no los supuestos de hecho que determinan el nacimiento del derecho de adquisición preferente.

V

Con fecha 15 de mayo de 2015 el notario autorizante remitió sus alegaciones reiterando que la calificación registral se basa en conjeturas, y que si se dan los requisitos para que la Comunidad Valenciana o el Estado ostenten derechos de tanteo y retracto, deberían señalarse las circunstancias en virtud de las cuales se les atribuyen los citados derechos. Circunstancias que no encajan con la finca transmitida. Afirma que no es justificable en derecho sustentar una calificación en base a si «por si acaso» se dan las circunstancias y los requisitos que la Ley establece para atribuir a una Comunidad Autónoma y al Estado sus derechos de tanteo y retracto, notifíqueseles a éstos que una transmisión determinada ha tenido lugar, para que, a posteriori, sean ellos quienes diriman y decidan si procede o no en su caso el ejercicio de sus derechos. Y finaliza destacando que la doctrina civilista siempre ha conceptualizado las normas reguladoras de los derechos retractuales como odiosas, de ahí su interpretación restrictiva, repitiendo que si no confluyen los requisitos exigidos por la Ley, carece de sentido la notificación, y ratifica los argumentos esgrimidos por el recurrente.

VI

El registrador emitió su informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 149.1.8.^a de la Constitución; 18 de la Ley Hipotecaria; 24, 24 bis, 24 ter. 24 quitar. y 25 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 2, 10, 40 y 48 de Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 1997, 7 de mayo de 1998, 5 de julio de 2006, 20 de abril,

3 de mayo y 14 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y 1 de agosto de 2014.

1. 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 conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial 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 los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General reiteradamente, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, 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 ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

En el caso de la nota de calificación impugnada en este expediente el registrador expone en los hechos que la finca vendida se describe en el Registro como una finca rústica, y que la mayor parte de la misma es monte ya que tiene una superficie de ochenta y dos hectáreas, un área y ocho centiáreas, de las que cincuenta y nueve hectáreas aproximadamente corresponden a monte, atochar, pastos y pinar y el resto a tierra seca destinada a cereal con algunos almendros, olivos y algarrobos. Posteriormente de dicha finca se segregaron cuatro hectáreas, seis áreas y setenta y dos centiáreas, segregación inscrita en fecha cuatro de septiembre de 2003, que fueron objeto de reparcelación, por lo que no podría tratarse de la parte correspondiente al monte. En consecuencia de lo anterior señala que debería constar la notificación a la Conselleria correspondiente de la Comunidad Valenciana y al Estado, caso de ser de titularidad estatal dicho monte y no haber optado por el derecho de tanteo y retracto al que tienen derecho. Como fundamentos de Derecho señala el artículo 25 de la Ley de Montes y el artículo 40 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana que reproduce literalmente.

No obstante lo anterior, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General que aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

2. En cuanto al fondo del recurso se trata de dilucidar si cuando en la descripción registral consta que la finca es monte debe por este solo hecho y en todo caso practicarse la notificación a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Montes o si se requiere la coexistencia de más requisitos para que surja el derecho de retracto a favor de la Administración.

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 hay que destacar el 48 de la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Forestal de la Comunidad Valenciana que dispone: «Las facultades dominicales ordinarias de la propiedad forestal estarán sometidas a los siguientes límites, sin perjuicio de lo establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, del suelo no urbanizable: a) La libre disposición por los propietarios privados para enajenar sus terrenos o los derechos reales que sobre éstos puedan existir, se condiciona al ejercicio del derecho de tanteo y retracto a favor de la administración forestal (...)».

Hay que tener en cuenta además el artículo 2 de la misma Ley que define la propiedad forestal en los siguientes términos: «Son montes o terrenos forestales todas las superficies cubiertas de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ecológicas, de protección, de producción, de paisaje o recreativas. Igualmente, se considerarán montes o terrenos forestales: a) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas. b) Los terrenos que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en ésta u otras Leyes y en los planes aprobados en ejecución de las mismas. c) Los terrenos yermos y aquellos en los que la actividad agraria haya sido abandonada por un plazo superior a diez años, que se encuentren situados en los límites de los montes o terrenos forestales, o, sin estarlo, hayan adquirido durante dicho período signos inequívocos de su estado forestal, o sean susceptibles de destino forestal. d) Las pistas y caminos forestales».

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 40 de la Ley Forestal de la Comunidad Valenciana, en su parte pertinente establece: «1. Los derechos de tanteo o retracto se ejercerán por la Administración forestal conforme a la legislación forestal del Estado. 2. En la Comunidad Valenciana, la Administración, además, podrá ejercer, en los mismos plazos y con el procedimiento al que se refiere el apartado anterior, los derechos de tanteo o retracto sobre las enajenaciones onerosas de partes segregadas de fincas forestales de una extensión igual o superior a 250 hectáreas, y sobre fincas enclavadas o colindantes con terrenos de su propiedad cualquiera que sea su extensión. A tal efecto, los caminos forestales, acequias y accidentes naturales no excluyen la colindancia».

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.

Aplicando los anteriores preceptos al supuesto de este expediente está claro que la finca constituye un terreno forestal ya que de los datos obrantes en el Registro, que se reproducen en la nota de calificación, resulta que la finca es en su mayor parte monte, atochar, pastos y pinar y el resto tierra secana campa destinada a cereal con algunos almendros, olivos y algarrobos. También resulta de dichos datos que la medida superficial de la finca no determina la existencia del derecho de retracto pero pudiera surgir el mismo si la finca estuviera enclavada o fuera colindante con terrenos propiedad de la comunidad. Estas circunstancias no se deducen de su descripción, ni tampoco si tiene la consideración de monte protector.

Es cierto, por otro lado, como aduce el recurrente que a la Administración le corresponde promover la inscripción de sus bienes, bien en el Registro de la Propiedad,

artículo 18.3 de la Ley de Montes (que se refiere únicamente a los catalogados) bien en los registros administrativos correspondientes, así el Catalogo de Montes o los registros de montes protectores, pero aparte de la diferente trascendencia que tiene la inscripción realizada en el registro de la Propiedad, en orden entre otros efectos a la calificación del registrador, de aquella que se realiza en registros administrativos, la falta de inscripción de los montes públicos, no implica alteración alguna en el derecho de tanteo correspondiente a la Administración.

En el título presentado no se hace referencia alguna a las características de la finca y no se solicitó la información registral previa al otorgamiento de la escritura, pero ello no implica la inexistencia de las circunstancias que generan el derecho de la Administración ni puede admitirse el desconocimiento de los interesados sobre la naturaleza de terreno forestal de su finca, ni no obstante lo anterior puede excluirse por ello el deber del registrador de tener en cuenta el contenido del historial de la finca, cuando el artículo 65.4 de la Ley Hipotecaria dice que el registrador, a la hora de apreciar los defectos existentes en el título presentado debe hacerlo en base a éste «y a los asientos del Registro con él relacionados».

Ahora bien, la simple constancia de la cualidad de monte de la finca por sí sola no justifica la exigencia de la notificación fehaciente de su transmisión ni las averiguaciones posteriores que ha efectuado el registrador y que recoge en su informe pueden ser tenidas en cuenta para la resolución de este expediente al no haberse señalado en la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 9 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.