

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR008406

**RESOLUCIÓN de 17 de abril de 2017, 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 Torrelaguna, por la que se suspende la inscripción del deslinde administrativo de un monte público catalogado.**

*(BOE de 28 de abril de 2017)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Certificación administrativa solicitando la inscripción a favor de una Comunidad Autónoma, como bien de dominio público, de un monte. Fincas inscritas a favor de persona distinta del solicitante. Remisión de documentación vía e-mail.** Tanto el título de expropiación, como el de deslinde administrativo de un monte público tienen, con ciertos requisitos y excepciones, la virtualidad y efecto legal de permitir la cancelación de las titularidades registrales privadas previas y la consiguiente inscripción como bien de dominio público a favor una administración pública, que es persona distinta de la que previamente consta como titular registral. Ahora bien, el principio de tracto sucesivo, que, según reiteradísima doctrina, es trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión, impone que el procedimiento de deslinde cuyo resultado ahora pretende acceder al Registro se haya entendido con los que, según el Registro, constan como titulares de dominio de la finca, que, además, lo son a todos los efectos legales de conformidad con el principio de legitimación. Es por ello que, en el caso que nos ocupa, al pretender acceder al Registro el deslinde sin la intervención de los titulares registrales bajo la alegación de una adquisición anterior de la Administración, el mismo principio de tracto sucesivo impone la previa inscripción de dicha adquisición, para lo que deberán aportarse los documentos públicos correspondientes. A tal fin, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso. Ahora bien, cabe plantearse si han de tenerse por presentados formalmente, y por tanto, merecer calificación formal, aquéllos documentos, ya sean principales o complementarios, que se remitan al Registro de la Propiedad por correo electrónico dirigido a la cuenta de correo que consta en el membrete de la nota de calificación. La presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.ª de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública, por lo que no debe entenderse admisible.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 17, 20, 248 y 326.

Ley de 16 de diciembre de 1954 (LEF), art. 53.

Ley de 8 de junio de 1957 (Montes), art. 11.

Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 112.5.2.ª.

Ley 43/2003 (Montes), arts. 18 y 21.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 420.

En el recurso interpuesto por don F. M. L., como secretario general técnico, y por delegación del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Teresa López Ruiz, por la que se suspende la inscripción del deslinde administrativo de un monte público catalogado.

**Hechos**

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, con fecha 11 de noviembre del 2016, motivando el asiento 40 del Diario 89, escrito firmado electrónicamente el día 3 de noviembre del 2016 por don F. R. R., subdirector general de Conservación de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de Madrid, acompañado de certificación expedida por el director general de Medio Ambiente, en la que se solicitaba se inscribiese a favor de la Comunidad de Madrid, como bien de dominio público, el monte «Cerro de Cinco Villas», con una superficie de 66,531 hectáreas, con el número 146 del Catálogo de Montes de utilidad pública de Madrid, en término de Puentes Viejas (Mangirón). Se acompañaba certificación catastral, plano de deslinde del año 2008 expresivo de las coordenadas UTM ED50, y la Orden 5106/2009, de 29 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» de 4 de febrero de 2010, por la que se resuelve el expediente de deslinde del citado monte demanial. En la citada Orden, así como en la referida certificación administrativa se hace constar que las fincas registrales correspondientes al citado monte «Cerro de Cinco Villas» son las fincas registrales 249, 250, 251 y 252 del término municipal de Mangirón; que «la mitad de cada finca fue adquirida por el Patrimonio forestal del Estado por expropiación forzosa el 27 de octubre de 1961», y que «actualmente se están llevando a cabo las actuaciones pertinentes para cambiar la titularidad registral de dichas fincas». La citada Orden declara «atribuidas al monte» esas cuatro fincas, «que se acuerde gestionar la cancelación total o parcial de cualquier inscripción registral en cuanto resultase contradictoria con la descripción del monte» y «que se lleven los nuevos datos resultantes de la descripción del monte al Registro de Torrelaguna».

## II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota calificación por el Registro de la Propiedad de Torrelaguna: «Calificado el presente documento, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se accede a la inscripción solicitada, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, con fecha once de noviembre del dos mil dieciséis, que ha motivado el asiento 40 del diario 89, escrito firmado el día tres de noviembre del dos mil dieciséis por Don F. R. R., Subdirector General de Conservación de Medio Ambiente, firmado electrónicamente. PD Resolución de dieciséis de julio del dos mil quince, en la que se adjunta certificación expedida por el Director General de Medio Ambiente, en la que se solicita se inscriba a favor de la comunidad de Madrid, el dominio de las fincas registrales 249, 250, 251 y 252 del término municipal de Mangirón y su deslinde administrativo Fundamentos de Derecho El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. En el presente supuesto, en primer lugar, no se practica la inscripción solicitada por constar inscritas dichas fincas a favor de persona distinta de solicitante, por lo que no se cumple el principio de tracto sucesivo, art 20 LH. Asimismo, en dichas fincas, con fecha dieciséis de enero del dos mil nueve, se extendieron notas marginales del deslinde del monte titulado “Cerro de Cinco Villas”, número 194 de la CUP, cuando la presente certificación se refiere al deslinde del monte denominado “Cerro de Cinco Villas” número de catálogo 146. Parte dispositiva. A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y Fundamentos de derecho, de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1.–Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos subsanables, anteriormente expuestos. No se ha practicado anotación de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. 2.–Notificar esta calificación, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en el artículo 322 de la ley hipotecaria, y artículos 58 y 59 de la ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3.–Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 de la ley Hipotecaria). Contra dicha suspensión podrá: (...) Torrelaguna a 2 de Diciembre de 2.016. La registradora (firma ilegible) Doña M<sup>a</sup> Teresa López Ruiz».

## III

Con fecha 10 de enero de 2017 se recibió, vía correo electrónico a la dirección del Registro de la Propiedad de Torrelaguna que constaba expresada en el encabezamiento de la nota de calificación, escrito que decía remitirse



desde la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, donde se comunicaba la aportación, por archivos adjuntos en formato PDF, de una serie de documentos, a saber: «mapa relativo al monte objeto de la solicitud de inscripción» y «copia de los documentos acreditativos de la propiedad» que resultan ser un acta de ocupación de fecha 27 de octubre de 1961 por expropiación forzosa de la «Finca Cerro Cinco Villas», en el término municipal de Mangirón; así como un acta de pago de fecha 14 de abril de 1962. No consta que la registradora haya calificado tales documentos ni contestado al referido correo electrónico.

#### IV

Contra la nota de calificación de 2 de diciembre de 2016, don F. M. L., como secretario general técnico, y por delegación del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, interpuso recurso el día 18 de enero de 2017 mediante escrito en el que, en síntesis, se alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho Primero.—(...) Segundo.—En cuanto a los motivos que fundamentan el presente recurso cabe señalar, que ha informado la Dirección General del Medio Ambiente el día 17 de enero de 2017» en el sentido de que «el título inscribible son: el acta de ocupación de fecha 27/10/1961 (...) y el acta de pago de fecha 14/04/1962 (...); el Real Decreto 1703/1984 (...), de 1 agosto, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de conservación a la naturaleza, por el que se transfiere a la Comunidad de Madrid el citado monte denominado «Cerro de Cinco Villas» número de catálogo 146, sito en el término municipal de Puentes Viejas (...) Tercero.—, Habiéndose calificado en este caso con fecha dieciséis de enero del dos mil nueve, positivamente el mandamiento de anotación del acuerdo de deslinde solicitado del monte titulado «Cerro de Cinco Villas», número 146 del Catálogo de Utilidad Pública, procediéndose al abono de la factura remitida por el Registro de Torrelaguna, con fecha 21/04/2009, por esta Administración (...)». Que «con fecha 29/12/2009 aprobó la Orden 5106/2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se resolvió el expediente de deslinde administrativo del monte denominado “Cerro de Cinco Villas” número de catálogo 146, sito en el término municipal de Puentes Viejas y el certificado de firmeza de la citada Orden de fecha 20/07/2016», que «con fecha 7/05/2015 se aprobó mediante la Orden nº 733/2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el expediente de amojonamiento del monte denominado “Cerro Cinco Villas” incluido con el nº 146, en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública de la Comunidad de Madrid, propiedad de la misma y sito en el término municipal de Puentes Viejas», y que «por todo lo expuesto concluye el informe de la Dirección General del Medio Ambiente que se «admite el presente escrito, con los documentos que acompaña, tenga por presentado recurso gubernativo contra la negativa de fecha 2/12/2016 del Ilmo. Sr. Registrador del Distrito Hipotecario de Torrelaguna, a practicar la inscripción derivada del acta de ocupación y el acta de pago de fechas 27/10/1961 y 14/04/1962, respectivamente, el Real Decreto 1703/1984, de 1 agosto, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de conservación a la naturaleza, la Orden 5106/2009, de 29/12/2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprobó el expediente de deslinde administrativo del monte denominado “Cerro de Cinco Villas” número de catálogo 146, sito en el término municipal de Puentes Viejas y la Orden nº 733/2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve el expediente de amojonamiento del monte denominado “Cerro Cinco de Madrid, propiedad de la misma y sito en el término municipal de Puentes Viejas en su vista y previos los trámites que procedan dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción interesada”. A su escrito de recurso acompaña “nota interior de la Dirección General del Medio Ambiente al Secretario General Técnico” de fecha 17 de enero de 2017, a la que se adjunta informe propuesta de interposición de recurso de la Dirección General del Medio Ambiente de fecha 17 de enero de 2017, así como otros documentos adjuntos al recurso.

#### V

Mediante escrito, de fecha 1 de febrero de 2017, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, hace constar que el acta de ocupación de fecha 27 de octubre de 1961 y el acta de pago de fecha 14 de abril de 1962, nunca fueron presentadas en ese Registro de la Propiedad, sino que se sólo mandaron por correo electrónico como documentos adjuntos en formato PDF «a título informativo, sin que hayan sido presentados a través de algunos de los medios legalmente previstos», según expresión empleada por la registradora en su referido informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 17, 20, 248 y 326 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 11 de la Ley de 8 de junio de 1957, de Montes; 18 y 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2013, 1 de agosto, 13 y 14 de octubre y 24 de noviembre de 2014 y 6 de marzo de 2016.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación administrativa solicitando la inscripción a favor de la Comunidad de Madrid, como bien de dominio público, del monte «Cerro de Cinco Villas», número 146 del Catálogo de Montes de utilidad pública de Madrid, en término de Puentes Viejas (Mangirón), que según dicha certificación se corresponde con las fincas registrales 249, 250, 251 y 252 del término municipal de Mangirón. Y tanto en dicha certificación como en la Orden de aprobación del expediente de deslinde, que se acompaña, se hace constar que «la mitad de cada finca fue adquirida por el Patrimonio forestal del Estado por expropiación forzosa el 27 de octubre de 1961», y que «actualmente se están llevando a cabo las actuaciones pertinentes para cambiar la titularidad registral de dichas fincas». Se acompaña asimismo certificación catastral y plano de deslinde del año 2008, con las coordenadas UTM ED50.

La registradora suspende la inscripción solicitada por «constar inscritas dichas fincas a favor de persona distinta de solicitante, por lo que no se cumple el principio de tracto sucesivo, art 20 LH», y porque «en dichas fincas, con fecha dieciséis de enero del dos mil nueve, se extendieron notas marginales del deslinde del monte titulado “Cerro de Cinco Villas”, número 194 de la CUP, cuando la presente certificación se refiere al deslinde del monte denominado «Cerro de Cinco Villas» número de catálogo 146».

Don F. M. L., como secretario general técnico, y por delegación del consejero de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, interpuso recurso contra la anterior calificación alegando que «el título inscribible son: el acta de ocupación de fecha 27/10/1961 y el acta de pago de fecha 14/04/1962; y el Real Decreto 1703/1984 de 1 agosto, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de conservación a la naturaleza, por el que se transfiere a la Comunidad de Madrid el citado monte denominado “Cerro de Cinco Villas” número de catálogo 146, sito en el término municipal de Puentes Viejas».

La registradora hace constar en su informe que la citada acta de ocupación y acta de pago nunca fueron presentadas en ese registro de la propiedad, sino que se remitieron por correo electrónico como documentos adjuntos en formato PDF «a título informativo, sin que hayan sido presentados a través de algunos de los medios legalmente previstos».

2. El primer defecto señalado en la nota de calificación registral opone el hecho de «constar inscritas dichas fincas a favor de persona distinta de solicitante, por lo que no se cumple el principio de tracto sucesivo, art 20 LH».

A este respecto se ha de partir de que se trata de fincas que constan inscritas como dominio privado a favor de unos particulares, y que, sin entrar por ahora en mayores detalles, fueron adquiridas inicialmente para el dominio público por expropiación en el año 1961 (según se alega en el título) y objeto de un posterior deslinde administrativo en el año 2009, resultado del cual es el título que pretende inscribirse.

El artículo 53 de la Ley sobre expropiación forzosa dispone que «el acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada».

Y es evidente que tanto el título de expropiación –ex artículo 53 de la Ley sobre expropiación forzosa–, como el de deslinde administrativo de un monte público –ex artículos 11 de la Ley de Montes de 1957 o 18 y 21 de la Ley de Montes de 2003–, tienen, con ciertos requisitos y excepciones, la virtualidad y efecto legal de permitir la cancelación de las titularidades registrales privadas previas y la consiguiente inscripción como bien de dominio público a favor una administración pública, que es persona distinta de la que previamente consta como titular registral.

Ahora bien, el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, es trasunto del principio constitucional de proscripción de la indefensión, impone que el procedimiento de deslinde cuyo resultado ahora pretende acceder al Registro se haya



entendido con los que, según el Registro, constan como titulares de dominio de la finca, que, además, lo son a todos los efectos legales de conformidad con el principio de legitimación que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Es por ello que, en el caso que nos ocupa, al pretender acceder al Registro el deslinde sin la intervención de los titulares registrales bajo la alegación de una adquisición anterior de la Administración, el mismo principio de tracto sucesivo impone la previa inscripción de dicha adquisición, para lo que deberán aportarse los documentos públicos correspondientes.

Por tanto, el defecto relativo a la infracción del principio de tracto sucesivo debe confirmarse.

3. En cuanto al segundo defecto, relativo a la falta de coincidencia en el número de catálogo atribuido al monte objeto de deslinde, (que es el 194 según la nota marginal extendida en el folio real de las cuatro fincas en el año 2009 y el 146 según la Orden de aprobación del expediente de deslinde), tal discrepancia, que no consta si obedece a un error inicial, o a un cambio posterior de numeración, no afecta a la denominación del monte público ni permite poner en duda el dato de que el deslinde cuya inscripción se solicita se refiere a esas cuatro concretas fincas, que aparecen expresamente identificadas con sus datos registrales en la propia Orden por la que se aprueba el expediente de deslinde.

No obstante, deberá aclararse si el procedimiento de deslinde que pretende acceder ahora al Registro es el mismo que causó la nota marginal y se refiere al mismo monte, pues, conforme al principio de prioridad (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), no puede acceder al Registro un título que podría ser incompatible con dicha nota.

4. Por último, debe analizarse la cuestión de la aportación de documentos por correo electrónico. Como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, en los recursos contra la calificación de los registradores, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso. Además, también se ha reiterado, por ejemplo en Resoluciones de 24 de mayo de 2013, 1 de agosto, 13 y 14 de octubre, y 24 de noviembre de 2014 o 6 de marzo de 2016, que la finalidad del recurso es exclusivamente la de determinar si la calificación negativa del registrador es o no ajustada a Derecho.

Ahora bien, cabe plantearse si han de tenerse por presentados formalmente, y por tanto, merecer calificación formal, aquéllos documentos, ya sean principales o complementarios, que se remitan al Registro de la Propiedad por correo electrónico dirigido a la cuenta de correo que consta en el membrete de la nota de calificación.

A este respecto cabe invocar el artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado». Y en su número 3 añade que «si el título se hubiera presentado telemáticamente, (...) el sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título».

Y, en particular, el artículo 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001 dispone que «en el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquéllos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente».

Por tanto, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

Todo ello sin perjuicio de que la negativa a admitir la presentación del documento por esta vía debería haberse puesto en conocimiento del presentante a efectos de no causar indefensión y poder ejercitar los recursos



oportunos, sin que las responsabilidades en pudiera incurrir la registradora por esta omisión puedan ser objeto de este recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de abril de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.