



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 1 de agosto de 2014, 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 Algeciras n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca colindante con monte público.**

*(BOE de 6 de octubre de 2014)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Finca rústica. Informe, desfavorable a su inmatriculación, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por afectar a monte público colindante, de titularidad municipal.** El modo en que se expresa el artículo 22 de la Ley de Montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la Comunidad Autónoma, otra solución que la acordada por el registrador, que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable. El efecto del informe desfavorable es por tanto impedir la inscripción, sin perjuicio de los eventuales recursos de los interesados en el ámbito de la jurisdicción contencioso administrativa si discrepan del informe de la Administración. Debiendo entretanto prevalecer la presunción de validez de los actos administrativos. Dados los efectos legitimadores que la inscripción produce, sólo pueden acceder al Registro situaciones jurídicas de trascendencia real nacidas de actos y contratos plenamente válidos. Por lo que mientras no se obtenga informe favorable o sentencia firme en un eventual recurso contencioso-administrativo contra el acto administrativo denegándolo, no se podrá practicar la inmatriculación del terreno afectante al monte público de titularidad municipal.

**PRECEPTOS:**

Ley 43/2003 (Montes), art. 22.

Ley Andalucía 2/1992 (Patrimonio Forestal), arts. 24 y 25.

En el recurso interpuesto por doña M. N. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Algeciras número 2, don Julio Garrido Requena, por la que se suspende la inmatriculación de una finca colindante con monte público.

**Hechos**

I

Mediante escritura pública otorgada ante el notario de Algeciras, don Miguel Durán Brujas, el día 19 de diciembre de 2013, con el número de protocolo 1.794, don Antonio, doña Dolores y don Francisco R. C. vendieron a doña M. N. S. una finca rústica no inmatriculada en el Registro de la Propiedad localizada en el polígono 25, parcela 30, al sitio conocido como «La Peña», del municipio de Tarifa. En relación a dicha finca, los comparecientes señalaron que según la certificación catastral descriptiva y gráfica unida a la escritura existe una edificación cuyas superficies se detallan y que toda la finca linda con la finca sita en el polígono 25, parcela 6 de «La Peña» a nombre del Ayuntamiento de Tarifa.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2 copia de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña M. N. S., el día 03/02/2014, bajo el asiento número 1175, del tomo 54 del Libro Diario y número de entrada 490/2014, habiéndose prorrogado el asiento por cuatro meses a contar desde el 03/02/2014 por haberse solicitado certificación a la Consejería del Medio Ambiente, habiendo contestado la misma el 10/04/2014, el presentante retiró el documento de esta oficina el 10/04/2014 y lo reintegró el 14/04/2014, que corresponde al documento otorgado por el notario de Algeciras don Miguel Durán Brujas, con el número 1794/2013 de su protocolo, de fecha 19/12/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Escritura de compraventa de finca rústica acompañada de los documentos complementarios, en los que se pretende la inmatriculación de la finca, la cual linda con monte público. En la descripción de la finca se dice que «según la certificación descriptiva gráfica que queda unida a esta escritura, existe una edificación cuyas características según dicen, son las siguiente», y en la certificación catastral incorporada no aparece reflejada ninguna edificación, ni en consecuencia el año de construcción. Lindando la finca que se pretende inmatricular con monte público, se solicitó por el registrador que suscribe la certificación del artículo 22 de la Ley de Montes, habiendo contestado la Consejería de Medio ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía que «se ha comprobado que la finca afecta a monte público La Peña,....., por lo que esta Delegación Territorial se opone a la inmatriculación de la finca». Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18 de la ley hipotecaria, 22 de la ley de montes, 77 del reglamento de la ley de montes, 20 del texto refundido de la ley del suelo y 53 del real decreto 1093/1997 de 4 de julio, se observan los siguientes defectos que impiden la inscripción del documento: – Lindando la finca con monte público, no puede accederse a su inmatriculación sin el previo informe favorable a que se refiere el artículo 22 de la Ley de Montes. – Para que pueda inscribirse la edificación existente en la finca, y dado que no se acompaña licencia de edificación y certificado de técnico competente, es necesario acreditar la antigüedad de la misma mediante certificado del Ayuntamiento, del Catastro, de técnico competente o acta notarial, y que tal antigüedad sea suficiente para la prescripción de la posible infracción urbanística. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Algeciras a seis de mayo del año dos mil catorce El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Julio Garrido Requena».

El informe a que refiere la nota fue expedido por el delegado territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía con código seguro de verificación el día 31 de marzo de 2014, y en él se hace constar lo siguiente: «Con relación con su escrito de fecha 12 de febrero de 2014, en el que comunicaba, a objeto de informe, la solicitud de inmatriculación de finca rústica en el sitio conocido como "La Peña", término municipal de Tarifa, por doña M. N. S. pongo en su conocimiento que conforme a la documentación obrante en esta Delegación Territorial, se ha comprobado que la citada finca afecta a monte público La Peña, cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Tarifa, por lo que esta Delegación Territorial se opone a la inmatriculación de la finca arriba indicada».



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña M. N. S. en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 2 el día 26 de mayo de 2014 por el que alega: Que la presente inmatriculación no está sujeta al requisito de informe favorable de la administración forestal porque la rúbrica del artículo 22 de la Ley de Montes refiere a asientos registrales de montes privados mientras que en el presente caso, según la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, la finca objeto de inmatriculación tiene un uso local principal agrícola (pastos 03) al que no le puede ser de aplicación la legislación forestal según disponen los artículos 2 y 5 de la Ley de Montes –no tienen consideración de monte los terrenos dedicados al cultivo agrícola–; Que el informe de la administración forestal adolece de falta de información y motivación, tratándose de una mera declaración de voluntad de la Administración que debería estar motivada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 30/1992; Que junto con la escritura de compraventa y el antetítulo de herencia aportados al Registro, también acreditan que la finca es de propiedad particular desde tiempo inmemorial tanto la notificación de cambio de titular catastral del bien, emitido por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz como la certificación catastral descriptiva y gráfica; Que existe doble título para la inmatriculación de la finca; Que, pese a que el informe no especifica en qué consiste la afección al monte público, se supone que existe un problema de deslinde que debe quedar reservado éste a la jurisdicción civil; Que la evidencia de que la finca cuya inmatriculación se pretende siempre ha sido poseída por particulares de forma quieta, pacífica, y en concepto de dueños hace que la presunción de posesión otorgada a la Administración por el deslinde administrativo del monte público «La Peña» debe caer ante la realidad posesoria de los particulares en el tiempo, y en cuanto al defecto relativo a la edificación, que ésta aparece en la representación gráfica pero que se han iniciado los trámites para su mejor acreditación.

### IV

El registrador emitió su informe el día 29 de mayo de 2014 ratificándose íntegramente en el contenido de su nota de calificación y alegando, frente al escrito del recurrente, que la calificación se limita a referir a la falta del informe favorable, sin entrar en el contenido y motivación del mismo y que la desvirtuación del informe desfavorable deberá dilucidarse por los órganos administrativos y judiciales, sin poder ser apreciada de oficio por el registrador. Al mismo tiempo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes del Estado; 24 y 25 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y 28 de mayo y 30 de agosto de 2013.

1. En el presente expediente, toda vez que es objeto de recurso sólo el primero de los defectos señalados por el registrador en su nota –puesto que respecto del segundo el recurrente literalmente dice «que se han iniciado los trámites para su mejor acreditación»–, se debate si procede la inmatriculación de una finca rústica que linda por todos los aires, según los títulos aportados y el Catastro, con finca a nombre del Ayuntamiento de Tarifa. El registrador la suspende por existir informe desfavorable –oponiéndose expresamente a ella–



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

por parte de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, que entiende que la inmatriculación que se solicita afecta a monte público, cuya titularidad pertenece al Ayuntamiento de Tarifa.

2. De conformidad con lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, «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».

3. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 5 de julio de 2006, 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y demás citadas en los «Vistos») 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.

4. Pues bien, en este caso, tanto de la titulación pública presentada a inscripción como de la certificación catastral incorporada a la misma resulta que la finca colindante es monte público y que se encuentra a nombre del Ayuntamiento de Tarifa, por tanto incluida en el Catálogo de Montes de Andalucía (cfr. artículo 24 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía).

5. El modo en que se expresa el artículo 22 de la Ley de Montes, al exigir en toda inmatriculación de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales el previo informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma no permiten, en caso de informe desfavorable por la Comunidad Autónoma, otra solución que la acordada por el registrador que es la de suspender la inscripción en tanto no se obtenga informe favorable.

6. El efecto del informe desfavorable es por tanto impedir la inscripción, sin perjuicio de los eventuales recursos de los interesados en el ámbito de la jurisdicción contencioso administrativa si discrepan del informe de la Administración. Debiendo entretanto prevalecer, como señala la Resolución de esta Dirección General de 17 de octubre de 2011, la presunción de validez de los actos administrativos.

7. Dado los efectos legitimadores que la inscripción produce, sólo pueden acceder al Registro situaciones jurídicas de trascendencia real nacidas de actos y contratos plenamente válidos. Por lo que mientras no se obtenga informe favorable o sentencia firme en un eventual recurso contencioso-administrativo contra el acto administrativo denegándolo, no se podrá practicar la inmatriculación del terreno afectante al monte público de titularidad municipal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 1 de agosto de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.