



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión de la registradora de la propiedad de Ubrique a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

(BOE de 19 de marzo de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Suspensión de la calificación hasta la recepción del informe del artículo 22 de la Ley de Montes. El artículo 22 de la vigente Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, superando al artículo 77 del Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero, y sobre el que prevalece por el principio de jerarquía normativa, exige el informe, en toda inmatriculación de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales. Es una norma aplicable a las Comunidades Autónomas conforme a la disposición final segunda de la propia Ley de Montes vía el artículo 149.1.8.^a de nuestra Constitución, y, por tanto, y a diferencia del artículo 12 de la misma Ley, que tiene el carácter de norma básica, sin perjuicio de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas con competencia sobre ello. El citado artículo 22 de la Ley de Montes 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, configurando el informe del titular del monte o de la Comunidad Autónoma, cuando el monte es catalogado, como un trámite esencial del procedimiento, siendo vinculante el resultado de dicho trámite procedimental.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24 y 149.1.8.^a.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 19 bis y 324 y ss.
Ley 43/2003 (Montes), arts. 13 y 22.
Decreto 485/1962 (Rgto. de Montes), art. 77.
Ley Andalucía 2/1992 (Forestal), arts. 24 y 25.

En el recurso interpuesto por doña Celia María Aranda Blázquez, Notaria de Ubrique, contra la nota de suspensión de la registradora de la Propiedad de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

El día de 23 de octubre de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ubrique, causando el asiento de presentación número 455 del Diario 50, escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la entidad mercantil «Gutiérrez Naranjo, S.L.», autorizada en Grazales por la Notaria de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, el 17 de junio de 2014. Entre los acuerdos elevados a público en dicha escritura se encuentra, en lo que interesa al presente recurso, uno de aumento del capital social mediante aportaciones no dinerarias,



www.civil-mercantil.com

consistentes en cinco fincas rústicas de secano, que manifiestan se hallan ubicadas dentro del Parque Natural de Sierra de Grazalema. Se solicitó de la registradora su inmatriculación por título público adquisitivo, siendo la escritura señalada el segundo título traslativo.

II

El día 13 de noviembre de 2014, la registradora de la Propiedad solicitó de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio informe favorable en relación con la solicitud de inmatriculación de las fincas descritas en el título presentado, y aportadas en el aumento de capital que se eleva a público. En el mismo día se pone en conocimiento de la Notaria autorizante la solicitud de dicho informe mediante un escrito notificado por telefax el día 20 de noviembre de 2014, extendiendo la registradora titular nota al margen del asiento de presentación indicativa de la prórroga del mismo por el plazo de cuatro meses de conformidad a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. El escrito emitido por la registradora y notificado a la Notaria autorizante señala: «Registro de la Propiedad de Ubrique Por la presente, como presentante de la escritura autorizada el 11 de Junio de 2014 por la Notario de Ubrique, doña Raquel Moreno Moreno, número 340 de su protocolo, de la escritura autorizada el 17 de junio de 2014 por la Notario de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, número 313 de su protocolo y de la escritura autorizada el 17 de junio de 2014 por la Notaria de Ubrique, doña Celia-María Aranda Blázquez, número 314 de su protocolo, que han originado los asientos de presentación números 454 y 455 del Libro Diario número 50, se pone en su conocimiento que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en el artículo 77 del Reglamento de Montes, con fecha de hoy se ha solicitado el previo informe favorable que en ellos se establece en relación con la solicitud de inmatriculación de las fincas incluidas en dichos títulos. Como consecuencia de ello queda suspendida la inscripción de dichos documentos hasta que se produzca la recepción del citado informe o bien haya transcurrido un plazo de tres meses desde dicha fecha ya que, de conformidad con el citado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el Registrador da la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. De conformidad con lo establecido en el artículo 22, párrafo 2, de la Ley 42/2003, de 21 de noviembre, de Montes, los citados asientos de presentación quedan prorrogados por un plazo de cuatro meses. Ubrique, a 13 de Noviembre de 2014. La Registradora (firma ilegible) Firmado: Natalia Calvente Rando».

III

El día 4 de diciembre de 2014, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ubrique escrito de recurso suscrito por la Notaria autorizante, extendiendo la registradora titular el mismo día de su entrada en el Registro nota al margen del asiento de presentación expresiva de su prórroga, conforme a los artículos 323 y 327 Ley Hipotecaria. El escrito de recurso es del tenor que sigue: «Yo, Celia María Aranda Blázquez, Notario con residencia en Ubrique y del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, por el presente escrito interpongo recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la calificación de la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se suspende la inscripción de la Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales de la Entidad Mercantil «Gutiérrez Naranjo, S.L.», autorizada en Grazalema, el pasado diecisiete de Junio, ante mi, con el numero trescientos catorce (314) de mi Protocolo General Ordinario, conforme a los siguientes, Fundamentos de hecho: Primero.–Que, en los términos expuestos, el pasado 17 de junio del 2014, los cónyuges en régimen legal de

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

gananciales, don A. L. G. N. y doña R. N. V., como socios aportantes, otorgaron Escritura de Elevación a Publico de Acuerdos Sociales [aumento de capital social, mediante aportaciones de bienes inmuebles de los socios, con creación de nuevas participaciones sociales; segundo título traslativo en el contexto de una inmatriculación de fincas rústicas] de la Entidad Mercantil «Gutiérrez Naranjo, S.L.», en Grazalema, ante mi, con el numero trescientos catorce (314) de mi Protocolo General Ordinario, a cuyo contenido me remito a efectos de evitar reiteraciones innecesarias. Aporto copia simple de la referida Escritura que acompañará al presente recurso. Segundo.–Que dicha Escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Ubrique para su inscripción; presentación con Asiento numero 455 del Libro Diario 50. Tercero.–El día 20 de noviembre del 2014 recibo, vía fax, comunicación firmada y sellada por doña Pilar Natalia Calvente Rando, como Registradora de la Propiedad de Ubrique; comunicación que, aun no respondiendo a la estructura ordinaria de una calificación registral, me informaba, como presentadora de la referida Escritura, que «quedaba suspendida la inscripción» de esta. Aporté copia de la referida comunicación registral que acompañará al presente recurso. Fundamentos de Derecho: Artículo 22.º de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes del Estado. Artículos 24.º y 25.º de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de agosto del 2014, 28 de mayo y 30 de agosto del 2013, 5 de julio del 2006, 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, 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 2 de diciembre de 2012. I.–Punto de partida.–El supuesto que nos ocupa plantea la inmatriculación de varias fincas rústicas, al amparo de la inscripción de una escritura de elevación a publico de acuerdos sociales relativos al aumento de capital social, mediante aportaciones de bienes inmuebles (entre ellos están las fincas rústicas a inmatricular), con creación de nuevas participaciones sociales. En el contexto de las exigencias de la inmatriculación por doble título indicar que la Escritura que nos ocupa se configura como el segundo título traslativo del dominio de las referidas fincas rústicas. La Registradora de la Propiedad comunica formalmente que «se pone en su conocimiento que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y en el artículo 77 del Reglamento de Montes, con fecha de hoy se ha solicitado el previo informe favorable que en ellos se establece en relación con la solicitud de inmatriculación de las fincas incluidas de dichos títulos. Como consecuencia de ello queda suspendida la inscripción de dichos documentos hasta que se produzca la recepción del citado informe o bien haya transcurrido un plazo de tres meses desde dicha fecha ya que, de conformidad con el citado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el Registrador de la Propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación.». II.–Improcedencia del defecto alegado: la inscripción de la aportación inmobiliaria a la sociedad mercantil y la consiguiente inmatriculación de las fincas rústicas objeto de la misma queda suspendida «hasta que se produzca la recepción del citado informe o bien haya transcurrido un plazo de tres meses desde dicha fecha». Siguiendo los criterios doctrinales establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones indicadas si bien 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 termino 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; para que sea exigible dicho informe, no basta que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un termino municipal donde existan montes demaniales, sino que es necesario que la finca a inmatricular



www.civil-mercantil.com

sea monte o colinde con un monte demanial o con un monte ubicado en un termino donde existan montes demaniales. En este caso las fincas a inmatricular ni son monte demanial (su propiedad es de naturaleza privada) ni colindan con montes demaniales o con montes ubicados en un termino donde existan montes demaniales. Una lectura detenida de la Escritura permite concluir que ni de la descripción de las fincas recogida en la referida Escritura ni del contenido de las certificaciones catastrales aportadas en la misma resultan elementos que permitan entender que se pretende inmatricular un monte. Tampoco la comunicación registral objeto de la presente, expresa las razones por las que se entiende que se trata de un monte ni las razones justificativas de las dudas que pudieran existir al respecto. Conforme establece la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de septiembre de 2008, «el precepto legal no autoriza que se trate de una actuación rutinaria por parte del Registrador el exigir la expedición del informe y suspender entretanto la inscripción para cualquier supuesto de inmatriculación, sino que exige que concurren las características en él señaladas expresamente». No obstante hemos de subrayar que, en los términos recogidos en la Escritura Publica que nos ocupa, según manifestaron los socios aportantes, las fincas rústicas a inmatricular están ubicadas dentro del Parque Natural de Sierra de Grazalema, de ahí que el otorgamiento de la misma fuera comunicado, en tiempo y forma, a la Junta de Andalucía, Consejería de Medio Ambiente, con fecha 25 de junio de 2014. Sin perjuicio de que partamos del hecho de que el informe del artículo 22.º de la Ley de Montes, por los motivos expuestos, no resulta exigible en este caso; no es menos cierto que en el momento en que la Registradora de la Propiedad decide suspender la inscripción de la Escritura han transcurrido mas de tres meses desde que la Junta de Andalucía tuvo conociendo de la operación y según parece, puesto que el escrito remitido por el Registro de la propiedad nada concreta al respecto, la Consejería de Medio Ambiente competente no ha adoptado medida o actuación alguna que ponga de manifiesto una opinión desfavorable o en contra de la inmatriculación pretendida. Expuesto cuanto antecede, como en Derecho mejor proceda, Solicito de la Dirección General de los Registros y del Notariado que tenga por presentado este recurso gubernativo y revoque la nota de calificación de la Registradora, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de derecho, de forma que se proceda a la inscripción de la Escritura de Elevación a Publico de Acuerdos Sociales (ampliación de capital social con aportaciones de bienes inmuebles) que nos ocupa. En Ubrique, mi residencia, a cuatro de diciembre del dos mil catorce».

IV

El día 19 de diciembre de 2014, la registradora de la Propiedad de Ubrique emitió su preceptivo informe, en el que alega además que, al no existir calificación negativa ni atribuirse al título ningún defecto subsanable o insubsanable, no se está en presencia de una nota de calificación y, por tanto, no procede el recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 149.1.8.ª de la Constitución; 13 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 77 del Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Montes; 24 y 25 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, «Forestal de Andalucía»; la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección; los artículos 19 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 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,

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

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. Con carácter previo, procede resolver sobre la procedencia del recurso contra la nota emitida por la registradora, que suspende la inscripción hasta la recepción del informe previsto en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Al respecto, debe señalarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, y existe tal nota de calificación cuando el registrador, una vez despachado el título, no se limita a consignar en la nota de despacho el asiento practicado, sino que especifica además los extremos del título a los que no se extiende el asiento, expresando la causa por la que no se ha tomado razón de determinado derecho. No obstante, y por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha admitido el recurso interpuesto contra un escrito sin fecha ni firma, toda vez que tanto el recurrente como el registrador aceptaron que es la nota impugnada (Resolución de 24 de octubre de 1997, citada en los «Vistos»), y asimismo ha admitido la procedencia del recurso cuando no existe literalmente nota de calificación al pie del título, sino una comunicación al presentante haciendo constar determinados defectos de aquél, siempre que no haya duda de la identidad entre la comunicación y el recurso (Resolución de 7 de mayo de 1998, citada igualmente en los «Vistos»).

2. En el presente expediente, el escrito emitido por la registradora suspende la inscripción hasta la recepción del informe señalado, momento en el que emitirá la pertinente nota de calificación, a la vista de aquél. No obstante, también es cierto que entre tanto se suspende la inscripción, que el mismo día de su entrada en el Registro la registradora extiende nota al margen del asiento de presentación expresiva de su prórroga y que tanto la Notaria recurrente como la registradora entran en el fondo, lo que lleva, por las razones de economía procesal que informan el proceder de este Centro Directivo, a admitir el recurso.

3. Siendo el único objeto del presente recurso la interpretación del artículo 22 de la vigente Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, es preciso recordar su tenor literal: «1. 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. 2. Tales informes se entenderán favorables si desde su solicitud por el registrador de la propiedad transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. La nota marginal de presentación tendrá una validez de cuatro meses. 3. Para los montes catalogados, los informes favorables o el silencio administrativo positivo derivado del apartado 2 no impedirán el ejercicio por la Administración de las oportunas acciones destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral».

El precepto transcrito, superando al artículo 77 del Reglamento de Montes, aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de febrero, y sobre el que prevalece por el principio de jerarquía normativa, exige el informe, en toda inmatriculación de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales. Es una norma aplicable a las Comunidades Autónomas conforme a la disposición final segunda de la propia Ley de Montes vía el artículo 149.1.8.^a de nuestra Constitución, y, por tanto, y a diferencia del artículo 12 de la misma Ley, que tiene el carácter de norma básica, sin perjuicio de los derechos civiles de las Comunidades Autónomas con competencia sobre ello.



www.civil-mercantil.com

4. La Resolución de este Centro Directivo de 18 de septiembre de 2008 interpretó el artículo 22 de la Ley de Montes en el sentido de que no basta para que sea exigible el repetido informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales. No obstante, no es ése la solución que se impone en base a una interpretación literal de la norma, y así la Resolución de 13 de julio de 2011 (ambas citadas en los «Vistos») señaló que el citado artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, 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, configurando el informe del titular del monte o de la Comunidad Autónoma, cuando el monte es catalogado, como un trámite esencial del procedimiento, siendo vinculante el resultado de dicho trámite procedimental. En cuanto a la definición de qué clase de montes pueden incluirse en el Catálogo de Montes, en este punto resulta clave el artículo 13 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, en que se señala que podrán incluirse en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública los montes públicos comprendidos en alguno de los siguientes supuestos: «a) Que cumplan alguna de las características enumeradas en los artículos 24 y 24 bis. b) Los que, sin reunir plenamente en su estado actual las características de los montes protectores o con otras figuras de especial protección, sean destinados a la restauración, repoblación o mejora forestal con los fines de protección de aquéllos. c) Aquellos otros que establezca la Comunidad Autónoma en su legislación». En el ámbito de Andalucía deben destacarse los artículos 24 y 25 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, de Patrimonio Forestal de Andalucía. El artículo 24 señala: «En el Catálogo de Montes de Andalucía, como registro público de carácter administrativo, se incluirán todos los montes pertenecientes a cualquiera de las Administraciones y Entidades Públicas. Reglamentariamente se establecerán las normas precisas para la coordinación de dicho Catálogo con el Inventario de Bienes Naturales del Estado y con los Inventarios de Bienes de las Entidades Locales a través de los oportunos medios de colaboración». Por su parte, el artículo 25 indica que «sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23, los montes del Catálogo de Andalucía gozarán del régimen jurídico establecido por la legislación forestal del Estado para los montes del Catálogo de Utilidad Pública», de ello puede colegirse que en la Comunidad Autónoma andaluza todo monte perteneciente a cualquier Administración y Entidad Pública debe incluirse en el Catálogo de Montes y que, en consecuencia, es pertinente la remisión de la solicitud de informe previsto por el artículo 22 de la Ley de Montes por parte del registrador al órgano forestal correspondiente de la Comunidad Autónoma.

5. En el caso del presente expediente, en el término municipal de Grazalema existen nueve montes públicos incluidos en el Catálogo elaborado por la Junta de Andalucía y publicados por la Orden de 23 de febrero de 2012 en cumplimiento de la Ley Forestal de Andalucía de 15 de junio de 1992, de los cuales siete son titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía y dos del Ayuntamiento de Grazalema, y de otra, como se recoge expresamente en la propia escritura, la fincas están situadas en el Parque Natural Sierra de Grazalema.

Por ello, debe confirmarse la actuación de la registradora si se tienen en cuenta los siguientes aspectos: a) la finalidad de protección del patrimonio forestal público frente a posibles inmisiones en procesos de inmatriculación de fincas o inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes con montes públicos; b) la función de control y colaboración atribuida al registrador en estos procesos; c) que en la Comunidad Autónoma andaluza todos los montes de titularidad pública deben ser incluidos en el Catálogo de Montes de Andalucía; d) que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de montes,

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.23.^a de la Constitución (cfr. artículo 57.1.a) de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, y Resolución de 20 de abril de 2007), y e) que la competencia para la expedición de informes en montes catalogados corresponde a la Comunidad Autónoma.

6. No puede desvirtuar esta conclusión el hecho de que el otorgamiento de la escritura fuera notificado por la Notaria autorizante, como se recoge en la propia escritura, a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, ya que dicha notificación tiene un objeto distinto, cual es dar cumplimiento al artículo 24 de la Ley 2/1989, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, ya que dicha comunicación se realiza a efectos del derecho de retracto que dicho artículo regula, siendo, por tanto, su objeto distinto del de informe solicitado por la registradora, en los términos antes señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores 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, 27 de febrero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.