

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18518** *Resolución de 11 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo.*

En el recurso interpuesto por don J. N. F. y doña M. I. F. C., en nombre y representación de la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común, contra la denegación a rectificar una inmatriculación de dos fincas practicada por el registrador de la Propiedad interino de Cangas del Narcea-Tineo, don Francisco Javier Vallejo Amo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita por la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común, se solicitaba la rectificación por parte del registrador de la Propiedad de una inmatriculación de dos fincas registrales, al entender que había sido indebidamente practicada por invadir monte de la Comunidad Vecinal de Busto, «rectificando esta segunda inscripción a nombre de un particular».

##### II

Presentada el día 15 de junio de 2022 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador titular del registro de la Propiedad número dos de Avilés e interino del Registro de la Propiedad [sic] Cangas del Narcea-Tineo –Principado de Asturias–.

Fecha del documento: 15/06/2022.

En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, presentado bajo el número de asiento 1439 del diario 4, con el número de entrada 1153, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes:

#### Hechos:

1. El 21 de julio de 2021 se presentó una escritura otorgada el veinticuatro de diciembre de dos mil veinte en Oviedo por el notario don Vicente Martorell García, para inmatricular varias fincas sitas en términos de Boiro y dos fincas se suspendieron por lindar con MVMC de Boiro y otras se despacharon el 3 de agosto de 2021.

2. El 3 de agosto de 2021 se envió desde el registro un escrito al servicio de Montes de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias para que nos contestaran si esas fincas formaban parte de algún monte. Dicho escrito fue recibido por el servicio de Montes el 12 de agosto de 2021.

3. El 28 de diciembre de 2021, los interesados volvieron a presentar la escritura para despachar las fincas que lindaban con el monte, y como ya habían pasado los tres meses desde la notificación a montes sin que éstos nos hubieran contestado se inscribieron las fincas con fecha 10 de enero 2022.

4. Posteriormente, el 18 de enero de 2022 se recibió en este Registro escrito de montes, donde se indicaba que una de las fincas se encuentra dentro del MVMC y que la otra linda con dicho monte.

5. El 8 de abril de 2022 se recibe instancia de la junta vecinal del MVMC del Boiro para hacer constar que ambas fincas forman parte de dicho monte. De dicha instancia resulta que el 11 de enero del 2022 el servicio de montes se puso en contacto con MVMC para decirles que se pretendía inscribir estas fincas.

6. Mediante escrito de fecha 1 de abril de 2022, la Junta Vecinal rectora de Montes Vecinales en Mano Común del Monte de Busto formula oposición a la inscripción, que como se ha expresado ya había tenido lugar. En respuesta a este escrito se informó de que, una vez practicado la inscripción de inmatriculación, no cabe trámite de alegaciones alguno ni recurso contra la inscripción practicada, sin perjuicio del derecho de los que se sientan perjudicados de acudir a los Tribunales, bajo cuya guarda están dichos asientos, de conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, solicitando su cancelación.

7. En el escrito de la referencia la misma Junta rectora solicita la rectificación de la inscripción.

#### Fundamentos de Derecho:

Vistos Los artículos 1, 18,40, 205 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y 329 de su Reglamento.

Primero. Mediante el escrito de la referencia se pretende la rectificación del asiento practicado, sobre la base de que la finca inscrita incluye parte de un monte vecinal. Lo primero que debe señalarse, como ya se hizo en la contestación a un escrito anterior, es que una vez practicado un asiento, este está bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1 LH). Esto no obstante cabe su rectificación, directamente por el Registrador cuando se trate de meros errores materiales, pero también cuando se ha cometido un error de concepto. La legislación hipotecaria como señala la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 22 de julio de 2019 “diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009)”. Es decir, se trata de rectificar errores en la inscripción, pero en el presente caso, como se ha expresado en los hechos, no hay error alguno, ni en el procedimiento, del que no resultó oposición en plazo a la inscripción, ni en el asiento practicado. Por ello procede denegar la rectificación solicitada.

Segundo. Una vez practicado el asiento y no apreciándose error alguno rectificable en los términos expuestos, como ya se señaló en respuesta al anterior escrito, los asientos practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales y, por tanto, sólo acudiendo a ellos, quienes se sientan perjudicados pueden obtener la rectificación, salvo consentimiento expreso de los titulares registrales.

Por ello deniego la rectificación solicitada.  
La presente nota de calificación podrá (...)

Cangas del Narcea a fecha de la firma digital abajo indicada.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Vallejo Amo registrador/a de Registro Propiedad de Avilés 2 a día veinticuatro de junio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. N. F. y doña M. I. F. C., en nombre y representación de la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común,

interpusieron recurso el día 29 de julio de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Recibidas comunicaciones del jefe del servicio de montes del Principado de Asturias con fecha de emisión 11/01/2022, sobre “emisión de informes sobre situación jurídica de montes” por petición del Registro de la propiedad de Cangas del Narcea sobre las siguientes 2 referencias catastrales: 33028A007003110000TT / 33028A071000780000TZ informando que ambas pertenecen al monte vecinal en mano común de Busto, n.º 28/15, Planteando, además que en atención a lo dispuesto por el Art. 103 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal, que establece que los montes vecinales en mano común son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables; motivo por el cual se requiere pronunciamiento de la Asamblea General de Comuneros del monte vecinal en mano común de Busto, n.º 28/15 al respecto.

Al parecer, por error del Registro de la propiedad, éste formuló consulta sobre 2 parcelas, argumentando que según el art. 22.1 sobre asientos registrales de montes privados 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. Pero, teniendo en cuenta que los Montes Vecinales en Mano Común se clasifican como privados, la junta vecinal de MVMC de Busto contestó al Registro de la propiedad dentro del plazo legalmente establecido. Habiéndose constatado error material en el propio Registro al formular consulta directamente al órgano forestal de la comunidad autónoma y no a su legítima propiedad. Aparentemente por entender, de manera equivocada, que se trataba de un Monte de Utilidad Pública. En este sentido, el propio Registro reconoce estar perplejo por ser la primera vez que el servicio de montes tarda 5 meses en contestar, a lo que siempre contesta antes de 3.

Ante esta circunstancia, se remite pronunciamiento al respecto de la junta vecinal propietaria de dichas parcelas el día 1/04/2022, dentro el plazo legalmente establecido (3 meses) desde su conocimiento, a la atención del referido Registro de la propiedad. En dicho pronunciamiento se corrobora lo expuesto por el servicio de montes sobre las citadas parcelas como de propiedad privada comunal, y ya registradas desde el año 2005.

Estando ambas parcelas reconocidas como propiedad de la junta vecinal de MVMC de Busto y habiéndose registrado dicho monte en el referido Registro de la propiedad el 15/02/2005, como finca N.º 8174 con titulares la comunidad vecinal de Busto como dueña del 100% de pleno dominio por título de segregación y certificación administrativa, según consta al folio 141 del Tomo 920, libro 62, inscripción 1.ª Libre de cargas.

Actualmente, según se nos informa desde la oficina del Registro de la propiedad de Cangas del Narcea, se ha procedido a realizar una doble inmatriculación de dichas parcelas (supuestamente desde el 10/01/2022, según comunica el Registro). Motivo por el cual se estima procedente que dicho Registro de la propiedad corrija los errores materiales habidos en su propia gestión, rectificando esta segunda inscripción a nombre de una particular; o bien, emita un acta de invasión como prueba de dicha invasión demanial de particular sobre un bien privado comunal que constaba debidamente delimitado en el servicio de montes y registrado en el mismo Registro de la propiedad; conforme a las competencias y responsabilidades que la ley les otorga al respecto. Esta circunstancia ha sido reclamada en dos ocasiones al referido Registro de la propiedad, negándose en ambas a hacerse cargo de su error y remitiéndonos al juzgado para resolver el grave agravio cometido con su error.

Exponemos que las juntas vecinales de MVMC son insolventes por no disponer de ingreso alguno, circunstancia que priva de la necesaria protección jurídica ante los tribunales de un bien comunal que es considerado en la ley como “indivisible, inalienable, imprescriptible e inembargable”; pero que mediante el referido error procedimental del Registro de la propiedad se ha visto alterado e indefenso en sus derechos sobre la

protección de la propiedad privada. Además, en ambas contestaciones del Registro de la propiedad se hace referencia al pueblo de “Boiro” y no al de “Busto”; cometiendo además, errores añadidos al plantear que el servicio de montes les remite escrito planteando que una de las fincas se encuentra “dentro del MVMC” y que la otra “linda con dicho monte”; cuando en las dos cartas recibidas por nuestra comunidad se refiere claramente que ambas “ocupan terrenos del MVMC de Busto”. Errores añadidos que nos plantean incertidumbres, inquietud y perplejidad sobre el grado de protección jurídica que desde este Registro se está ofreciendo a nuestro monte vecinal, registrado desde el año 2005.

Solicita:

Teniendo en cuenta lo aquí expuesto, procedan a intervenir sobre los errores identificados, corrigiendo y rectificando esta segunda inscripción por una particular de parcelas pertenecientes al MVMC de Busto; así como cualquier otra acción para corregir la grave situación generada por la cadena de errores del Registro de la propiedad de Cangas del Narcea (consultar al servicio del montes y no a la propiedad; realizar una doble inscripción de algo que ya estaba inscrito; daños sobre la naturaleza jurídica de un monte vecinal en mano común; alterar hechos literales del servicio de montes en sus escritos y referirlos a otro monte;...)>>

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 5 de agosto de 2022, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020.

1. Se debate en el presente expediente si el recurso ante esta Dirección General es el medio adecuado para rectificar una inmatriculación ya practicada, mediante la presentación de una instancia suscrita por la Junta Vecinal Rectora de Montes Vecinales en Mano Común, alegando la invasión de un monte vecinal en mano común.

Se presenta el día 21 de julio de 2021 copia auténtica de escritura otorgada el día 24 de diciembre de 2020 ante don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, siendo suspendida la inmatriculación de dos fincas por lindar con Monte Vecinal en Mano Común.

El Servicio de Montes del Principado de Asturias fue notificado por escrito de fecha 3 de agosto de 2021, entregado el día 12 del mismo mes, sin atender al referido requerimiento. Presentado nuevamente el mencionado título público el día 28 de diciembre de 2021, se practicó la correspondiente inmatriculación en fecha 10 de enero de 2022 al haber transcurrido el plazo de tres meses sin recibir contestación alguna.

El día 18 de enero de 2022, ya practicada la inscripción, se recibe en el Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea-Tineo escrito de contestación alegando que una de las fincas objeto de inmatriculación invade Monte Vecinal en Mano Común y la otra linda con el mismo.

El día 8 de abril de 2022 se presenta instancia suscrita por la Junta Rectora Vecinal de Montes en Mano Común indicando de las dos fincas inmatriculadas forman parte del Monte Vecinal, solicitando la rectificación de la inmatriculación practicada mediante escrito de fecha 1 de abril de 2022.

2. Como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley

Hipotecaria señalan que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, libraré nota simple informativa. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es por tanto continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados o resolver respecto de expedientes de doble inmatriculación no iniciados, cuestiones todas ellas extrañas al recurso.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación o modificación de asientos ya practicados.

3. Por tanto debe concluirse que el recurso no puede prosperar en relación con ninguna de las dos pretensiones contenidas en el mismo, ni la rectificación de los asientos ya practicados ni el pronunciamiento de este Centro Directivo respecto de un expediente de doble inmatriculación que no ha sido debidamente instado, al ser ambas cuestiones ajenas a su ámbito objetivo.

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 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, 11 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.