

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21974** *Resolución de 18 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña I. L. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de febrero de 2023 por el notario de Corcubión, don Diego Zozaya Irujo, con el número 187 de protocolo, se aumentaba el capital social de la mercantil «Grupo Marina y Pedro, SL», y el capital ampliado era suscrito y desembolsado mediante la aportación a la sociedad de una finca situada en el municipio de Carnota, perteneciendo con carácter ganancial, por parte de los cónyuges don M. F. S y doña A. C. S. Esta finca no se encontraba inmatriculada en el Registro de la Propiedad. Había sido adquirida por dichos cónyuges por título de compraventa, en virtud de escritura autorizada el día 17 de enero de 2022 por el mismo notario de Corcubión, don Diego Zozaya Irujo, con el número 59 de protocolo, y se correspondía con la parcela 364 del polígono 21 del Catastro de Carnota, que tenía asignadas dos referencias catastrales distintas, las números 15020A021003640000MU y 15020A021003640001QI –una de inmueble rústico y otra de urbano–, según resultaba de la misma escritura de aumento de capital social. En la descripción de la finca que contenía también la escritura, constaba que ésta linda por el norte, por el sur y por el este con la comunidad de montes en mano común de (...)

II

Presentada el día 28 de abril de 2023 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, junto con el título de previa adquisición de la finca y la escritura de ratificación de ésta, otorgada el día 20 de enero de 2022 ante el notario de A Coruña, don Pablo Carbajo Martínez, con el número 75 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. T. F., el día 28/04/2023, bajo el asiento número 1722, del tomo 59 del Libro Diario y número de entrada 2899, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Corcubión don Diego Zozaya Irujo, con el número 187/2023 de su protocolo, de fecha 07/02/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1) Solicitándose la inmatriculación de finca por doble título conforme al artículo 205 Lh se ha solicitado el informe previsto en el artículo 22 Ley de Montes de cuya respuesta resulta que la finca cuya inmatriculación se pretende se encuentra en parte en monte clasificado como MVMC "(...)" según resolución 13 de diciembre 1994 Do Xurado

provincial de Montes veciñais en Man común da Coruña de lo que resulta que a pesar de ser privados son inalienables no cumpliendo por tanto los requisitos del artículo 205 LH.

2) Existen dudas de que la finca coincida en todo o en parte con la registral 4971 de Carnota correspondiente al monte vecinal indicado. Artículo 205 LH.

3) Lindando con montes vecinal en mano común no se acredita la notificación fehaciente a efectos del derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 57 Ley de Montes de Galicia.

Artículo 205 LH, 2, 22 L Montes 43/2003, de 21 de noviembre, artículo 2, 13 Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común, artículo 13, 57 Ley de montes de Galicia.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Corcubión, a 31 de mayo 2023. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. L. L. interpuso recurso el día 19 de junio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. No procede la solicitud del informe del art. 22 de la ley 43/2003 de 21 de Noviembre de Montes: El MVMC de vecinos de (...), no es un monte demanial, es un monte vecinal que como indica el Tribunal Supremo (Sts 18/11/96 y 17/10/10 son un caso de comunidad germánica, "su titularidad y aprovechamiento corresponde a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, siendo inalienables, indivisibles e imprescriptibles, y sin atribución de su titularidad a los municipios o a otros entes locales". Los arts. 56 y 60 de la ley 2/2006 de 14 de Junio de Derecho Civil de Galicia reafirman dicho carácter al indicar que "pertenezcan a agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales, y no como entidades administrativas, y no como entidades administrativas, y que se vengán aprovechando consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas por los miembros de las mismas, en su condición de vecinos con casa abierta y con humo" "correspondiendo su titularidad dominical y aprovechamiento a la comunidad vecinal respectiva."

Segundo. La finca no coincide en todo o en parte con la registral 4971 de Carnota, Artículo 205 LH: La ordenación de los MVMC data de los años 60-70 y los planos se hicieron empleando marcos u otras señalizaciones que no tienen nada que ver con el detalle actual, con lo que contienen prácticamente delimitaciones de masas arbóreas. Los procedimientos empleados para confeccionar los croquis de los montes vecinales eran poco precisos y casi siempre se confeccionaban a mano alzada, sin medición alguna sobre el terreno. Atendiendo a la Disposición Transitoria de la Ley de Montes, se deben actualizar con elementos técnicos existentes hoy en día, pero no mediante la revisión de los croquis porque no sería garantista.

Tercero. En cuanto a la notificación fehaciente a efectos del derecho de tanteo y retracto (art 57 Ley de Montes Gal).

La omisión del requisito previo no obsta la inscripción y parece ser práctica habitual, quedando a salvo el derecho de retracto.

Por todos los argumentos expuestos, y autorizando esta parte la comprobación de la veracidad de lo que se expone mediante acceso a la información que existe en los diferentes organismos públicos (Ayuntamiento de Carnota –ante quien hemos cumplido con las obligaciones de limpieza y mantenimiento), Diputación de La Coruña –ante quien hemos

abonado el impuesto de Bienes Inmuebles, Archivo Histórico de Galicia quien dispone de plano y Cédula de propiedad a nombre del Abuelo de la que suscribe: J. R. L. L.), solicitamos la estimación del recurso y revocar la calificación impugnada.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 32, 38, 205, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes; 13 de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común; 1, 13 y 57 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia; 1 y 2 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común; 56 y 60 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1996, 22 de mayo de 2000 y 17 de octubre de 2010; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 29 de octubre de 1996, 28 de octubre de 2003, 17 de marzo y 11 de abril de 2005, 17 de noviembre de 2006 y 22 de marzo de 2007; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de mayo de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 y 25 de abril, 5 de mayo, 27 de junio y 14 de diciembre de 2016, 24 de enero, 1 de junio y 29 de septiembre de 2017, 31 de enero, 22 de mayo, 20 de junio y 5 de diciembre de 2018 y 14 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020, 22 de noviembre de 2021, 8 de junio de 2022 y 10 de mayo y 10 de julio de 2023.

1. El supuesto planteado en este expediente consiste en la inmatriculación, a través del procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de una finca que según su descripción resultante del propio título linda con un monte vecinal en mano común, dándose la circunstancia de que dicho monte vecinal en mano común ya se encuentra inmatriculado en el Registro y que de un informe emitido por la Administración competente, a solicitud de la registradora y a propósito de dicha inmatriculación, la finca en cuestión se encuentra incluida parcialmente en el monte clasificado como monte vecinal en mano común con el que según la descripción linda, según una Resolución del Jurado Provincial de Montes Vecinales en Mano Común de A Coruña.

La registradora suspende por ello la inmatriculación, dado que, a pesar de que ser privados los montes vecinales en mano común de Galicia, estos son inalienables, por lo que no se cumplen a su juicio los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, porque existen dudas de que la finca cuya inmatriculación se pretende coincida en todo o en parte con la finca registral número 4.971 de Carnota, correspondiente al monte vecinal indicado, y porque lindando dicha finca con monte vecinal en mano común, no se acredita la notificación fehaciente a efectos del derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 57 Ley de Montes de Galicia.

2. Como cuestión previa, en relación con los documentos que acompaña la recurrente a su escrito de recurso que no fueron aportados junto con las escrituras presentadas en el Registro, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que la registradora no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada. En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resoluciones de 22 de noviembre de 2021 y 10 de mayo y 10 de julio de 2023). Es igualmente doctrina reiterada de esta Dirección General, basada en el contenido del citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del 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 determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), y que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015). Por tanto, la Resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el Registro para su calificación.

3. Entrando en el fondo de las cuestiones que son objeto de recurso, 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, si bien este Centro Directivo ha aclarado reiteradamente que no basta para que sea exigible tal informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es necesario que la finca por inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales. Se 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 dominio público.

En el presente caso, en la descripción del bien por inmatricular que contiene el título se indica que linda por el norte, por el sur y por el este con Comunidad de Montes en Mano Común de (...) Por ello, tiene razón la recurrente cuando sostiene que en este caso no sería necesario para la inmatriculación el informe favorable exigido por el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, tal como por otra parte ya estableció esta Dirección General en Resolución de 28 de mayo de 2013.

El Tribunal Supremo ha entendido (cfr. Sentencias de 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2010) que los montes vecinales en mano común, tan frecuentes en Galicia, constituyen un caso de comunidad germánica, ya que la titularidad y aprovechamiento de éstos corresponden a los vecinos de las respectivas demarcaciones territoriales, siendo inalienables, indivisibles e imprescriptibles, y sin atribución de su titularidad a los municipios o a otros entes locales. Esta peculiar titularidad de los montes vecinales en mano común ha sido consagrada por la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, cuyo artículo 56 se refiere a tales montes como los que «pertenezcan a agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales, y no como entidades administrativas, y que se vengán aprovechando consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas por los miembros de las mismas, en su condición de vecinos con casa abierta y con humo» –en términos casi idénticos a como define los montes vecinales en mano común el artículo 1 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común de Galicia–; añadiendo el artículo 60 que «la propiedad de los montes vecinales en mano común es de naturaleza privada y colectiva, correspondiendo su titularidad dominical y aprovechamiento a la comunidad vecinal respectiva» –en el mismo sentido, el artículo 3 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común de Galicia–.

Cuestión distinta es que la registradora hubiese solicitado a la entidad competente correspondiente el informe previsto en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas. La registradora señala en su informe que, presentado el documento, a la vista de la aplicación informática auxiliar, de los lindantes catastrales y de los que constan en la descripción del título, se solicitó informe a Montes de conformidad con los artículos 22.1 de la Ley de Montes y 205 de la Ley Hipotecaria, a los efectos previstos en ambos artículos, pero lo cierto es que en su nota de calificación

indica que «solicitándose la inmatriculación de finca por doble título conforme al artículo 205 LH se ha solicitado el informe previsto en el artículo 22 Ley de Montes», de donde parece desprenderse, aunque no de forma del todo clara, que era este artículo 22 de la Ley de Montes el que fundamentaba la solicitud del informe y no el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En cualquier caso, con independencia de que el informe fuese o no necesario para la inmatriculación, el resultado es que la registradora ha recibido dicho informe y ha calificado los documentos presentados en función también de éste.

De este informe, emitido por don S. B. F., jefe del Área Técnica I de la Jefatura Territorial de A Coruña de la Consejería de Medio Rural de la Xunta de Galicia, resulta con claridad que, según la Administración, la finca cuya inmatriculación se pretende está parcialmente incluida en el monte clasificado como monte vecinal en mano común «San Mamede», según Resolución de 13 de diciembre de 1994 del Jurado Provincial de Montes Vecinales en Mano Común de A Coruña, lo cual tiene trascendencia para resolver acerca del primer defecto señalado por la registradora y sobre todo para el segundo, como después se verá.

4. Según el artículo 13.a) de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común de Galicia, y de acuerdo con el artículo 13.Uno de la Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común, la resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común atribuye la propiedad a la comunidad vecinal correspondiente, en tanto no exista sentencia firme en contra, dictada por la jurisdicción ordinaria.

Por otra parte, el artículo 2 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común de Galicia, establece que los montes vecinales en mano común son bienes indivisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables (en el mismo sentido, el artículo 13.4 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia). Por ello, entiende la registradora que, si no son alienables, no se puede inmatricular una finca de esta naturaleza de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sobre la base de la aportación de la finca a una sociedad, finca que a su vez había sido previamente adquirida por los aportantes por título de compraventa.

Existe numerosa jurisprudencia de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Galicia que señala que la atribución de la propiedad a la comunidad vecinal, en tanto no exista sentencia firme en contra dictada por la jurisdicción ordinaria, como consecuencia de una resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común, que realiza el mencionado artículo 13 de la Ley 13/1989, tiene el carácter de presunción «iuris tantum», destacando, a su vez, que esta presunción no puede ser jurisdiccionalmente sobreestimada, pero tampoco ignorada por completo: el proceso que dirime la propiedad se inicia a partir de esa atribución y esta previa atribución persiste a lo largo del propio proceso o en tanto no exista sentencia firme en contra (artículo. 13.a) «in fine» de la Ley de montes vecinales en mano común) y que la presunción que es pregonable del acto clasificatorio la hay que referir a su formalidad y a su contenido (cfr. sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 29 de octubre de 1996, 28 de octubre de 2003, 17 de marzo y 11 de abril de 2005 y 17 de noviembre de 2006).

Por esto último, señala la citada sentencia de 17 de marzo de 2005, «el contenido del acto clasificatorio (en principio y sin perjuicio de resolución judicial en contra), según dispone el art. 9 de la citada Ley, deja constancia de la condición de monte vecinal de los terrenos a que se refiere el art. 1, esto es de los que «pertenezcan a agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales y no como entidades administrativas, y se vengán aprovechando consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas por los miembros de aquélla en su calidad de vecinos», lo cual se traduce en que la clasificación no es un medio de adquirir la propiedad, sino una constatación oficial de una realidad preexistente, a la que salvo prueba en contrario en contienda judicial hay que atenerse».



No corresponde a la registradora ni a esta Dirección General la valoración de la prueba que destruya la presunción ni por supuesto la determinación del dominio desde un punto de vista civil.

Pero si un terreno ha sido clasificado como monte vecinal en mano común conforme, a lo dispuesto legalmente y se acredita con los documentos tenidos a la vista para la calificación -el informe del Servicio a cargo de los Montes- en el sentido de que la finca cuya inmatriculación se pretende está parcialmente incluida en un monte clasificado como monte vecinal en mano común, sí que entra en el ámbito de la calificación registral la suspensión de la inscripción debido a la inalienabilidad de los montes vecinales en mano común, lo cual procedería en tanto no sea destruida esa presunción mediante sentencia firme y la finca en cuestión dejase de estar incluida en el ámbito del monte clasificado como monte vecinal en mano común.

Es más, como se expondrá a propósito del segundo defecto, el monte vecinal en mano común «(...)» se encuentra ya inmatriculado en el Registro, por lo que en este caso a la presunción del artículo 13 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común de Galicia, se añade la presunción de exactitud registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y el principio de inoponibilidad de lo no inscrito del artículo 32 de la misma.

Este primer defecto debe ser por tanto confirmado.

5. El segundo defecto señalado por la registradora al que se acaba de hacer referencia consiste en que existen dudas acerca de que la finca cuya inmatriculación se pretende coincida en todo o en parte con la registral 4.971 de Carnota, correspondiente al monte vecinal indicado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El párrafo segundo de este artículo establece que «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 21 de abril de 2016, 24 de enero de 2017, 31 de enero de 2018 y 10 de agosto de 2020, entre otras).

En el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro.

En concreto, las dudas derivan del hecho de que el monte vecinal en mano común denominado «(...)» ya se encuentra inmatriculado en el Registro -finca registral número 4.971 de Carnota- y además, con toda claridad, del hecho que según el informe emitido por la Administración competente, la Consejería de Medio Rural de la Xunta de Galicia, la parcela catastral que se corresponde con la finca cuya inmatriculación se pretende está incluida en parte en el monte clasificado como monte vecinal en mano común «(...)», según Resolución de 13 de diciembre de 1994 del Jurado Provincial de Montes Vecinales en Mano Común de A Coruña.

Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca, sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas.

Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en

velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

En relación con este defecto, sostiene la recurrente que la ordenación de los montes vecinales en mano común data de los años 60-70, que los planos se hicieron empleando marcos u otras señalizaciones que no tienen nada que ver con el detalle actual, por lo que contienen prácticamente delimitaciones de masas arbóreas, que los procedimientos empleados para confeccionar los croquis de los montes vecinales eran poco precisos, ya que casi siempre se confeccionaban a mano alzada, sin medición alguna sobre el terreno, y que, atendiendo a la disposición transitoria decimotercera de la Ley de montes de Galicia, se debe actualizar con elementos técnicos existentes hoy en día, pero no mediante la revisión de los croquis porque no sería garantista.

Estas afirmaciones de la recurrente no solo no despejan las dudas de la registradora, sino que las confirman. De dichas afirmaciones se desprende que la recurrente no está de acuerdo con el deslinde actual del monte vecinal en mano común en cuestión, pero precisamente por ello es casi seguro que se produciría una doble inmatriculación en caso de que accediese al Registro la finca cuya inmatriculación ahora se pretende.

Lo procedente en este caso es que se solicitase por la interesada la aplicación de dicha disposición transitoria decimotercera de la Ley de montes de Galicia, es decir, que se procediese, de acuerdo con el procedimiento regulado en el mismo, a la revisión del croquis del monte vecinal en cuestión, y que, una vez finalizado en su caso el nuevo deslinde o amojonamiento del monte vecinal, con el consiguiente reflejo en catastro de las parcelas en su caso modificadas y rectificadas también en su caso la descripción según el Registro del monte vecinal ya inmatriculado para ajustarse a la nueva situación, se procediese a solicitar la inmatriculación de la finca colindante, una vez clarificada la exclusión de la misma del monte vecinal en mano común clasificado. En este sentido, señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 22 de marzo de 2007 que «pese a las posibles imprecisiones delimitativas del monte vecinal, dada su especial protección, quien pretenda la propiedad de un enclave dentro de aquél, como aquí sucede, debe probar sobradamente el dominio del mismo».

De lo expuesto, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

6. El último defecto señalado por la registradora en su nota consiste en que lindando la finca que ha sido objeto de transmisión con monte vecinal en mano común, no se acredita la notificación fehaciente a efectos del derecho de tanteo y retracto previsto en el artículo 57 de la Ley 7/2012, de 28 de junio, de montes de Galicia.

Considera la recurrente que la omisión del requisito de previa notificación fehaciente a efectos de ejercicio de estos derechos no obsta la inscripción y parece ser práctica habitual, quedando a salvo el derecho de retracto, según expone en su escrito.

El apartado primero de este artículo 57 de la Ley de montes de Galicia reconoce un derecho de adquisición preferente a favor de las comunidades de montes vecinales en mano común, tanto de las superficies colindantes, cuya integración permita una disminución o mejor definición del perímetro del monte vecinal, como de sus enclavados, que según el apartado segundo del mismo artículo se registrará por lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 del artículo precedente.

El citado artículo 57.1 no aclara en qué supuestos de transmisión procedería el derecho de adquisición preferente. No se remite tampoco al apartado 1 del artículo 56, que lo limita a los supuestos de transmisión onerosa. En cualquier caso, en este supuesto se han dado dos transmisiones sucesivas de carácter oneroso y el recurrente parece reconocer también en su escrito que procede la aplicación de este derecho de adquisición preferente.

El apartado 5 del artículo 56, al que como hemos visto se remite el artículo 57.2, establece que «las personas titulares de notarías y registros de la propiedad no autorizarán ni inscribirán, respectivamente, las correspondientes escrituras sin que se les acredite previamente la práctica de dicha comunicación [se refiere a la previa

comunicación fehaciente de los datos relativos a precios y características de la proyectada transmisión al titular del derecho a efectos de ejercicio del derecho de tanteo] de forma fehaciente».

Por ello, en contra de lo que afirma el recurrente, la acreditación de dicha notificación fehaciente a la comunidad de monte vecinal en mano común previa a la transmisión, a efectos de posibilitar el ejercicio del tanteo por parte de esta, es necesaria para poder practicar la inscripción, según lo dispuesto en dicho artículo 56.5, por la remisión a este que contiene el artículo 57.2.

A pesar del contenido de este artículo 56.5, lo que defiende el recurrente –esto es, que la falta de previa notificación fehaciente a efectos de ejercicio del derecho de tanteo no obsta la inscripción, quedando a salvo el derecho de retracto– sí que sería de aplicación al derecho de adquisición preferente que en favor de la Administración Autonómica recoge el reiterado artículo 56 de la Ley de montes de Galicia, ya que en su apartado sexto añade que «si se llevase a efecto la transmisión sin la comunicación previa o sin seguir las condiciones reflejadas en la misma, la administración titular del derecho de adquisición preferente podrá ejercitar la acción de retracto en el plazo de un año a contar desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, desde que la administración tuviese conocimiento de las condiciones reales de dicha transmisión». Del contenido de este apartado se deduce que es posible la inscripción aun faltando la notificación previa a la transmisión para el ejercicio del tanteo, pues de lo contrario en ningún caso sería posible contar el plazo para el ejercicio del retracto desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad.

Lo que ocurre es que, si bien el artículo 57.2 de la citada Ley de montes de Galicia contiene una remisión al artículo 56 a efectos de ejercicio del derecho de adquisición preferente que se establece en favor de las comunidades de montes vecinales en mano común, dicha remisión se limita a lo dispuesto en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 56, sin incluir por tanto la remisión el apartado 6 del artículo 56 y sin que en consecuencia se pueda considerar que es posible la inscripción sin acreditar esta notificación fehaciente previa a efectos de ejercicio del tanteo, como hemos dicho que resulta de la interpretación de dicho apartado 6.

Este último defecto señalado por la registradora debe ser por tanto también confirmado.

En consecuencia, 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, 18 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.