

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17830 *Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por la registradora de la propiedad de Vilalba, por la que se deniega la inmatriculación de una serie de fincas pertenecientes a un monte vecinal en mano común*

En el recurso interpuesto por don J. C. V. S., como presidente del «Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella», contra la nota de calificación expedida por la registradora de la Propiedad de Vilalba, doña María Teresa Touriñán Morandeira, por la que se deniega la inmatriculación de una serie de fincas pertenecientes a un monte vecinal en mano común.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. C. V. S., en su calidad de presidente del «Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella», se solicitaba la inmatriculación de determinadas fincas, identificadas por su superficie y los datos de polígono y parcela catastral.

II

Presentada dicha instancia el día 11 de julio de 2018 en el Registro de la Propiedad de Vilalba, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en el Registro de la Propiedad de Vilalba (Lugo), el once de julio de dos mil dieciocho y al que corresponde el asiento 1.296 del Diario la Documentación relativa a la inmatriculación de determinado Monte comunal Barrazoso-Fragavella de determinadas fincas registrales de este distrito hipotecario,

Calificado por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, conforme al artículo 18 LH y 99 de su reglamento, se deniega la práctica de las operaciones solicitadas por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En los documentos presentados relativos a la inmatriculación del monte mencionado entre otros, (Boletín oficial de la provincia de fecha 20 de agosto de 1982, Plano cartográfico con indicación de coordenadas suscrito por don J. C. V. S. de fecha junio de 2.018, y referencias catastrales de las parcelas que componen el monte Barrazoso-Fragavella) no resulta de ninguno de ellos una descripción completa del monte con superficie parcela y linderos referidos a la total superficie que ocupa el mismo.

Únicamente se manifiesta en una instancia firmada por el Presidente del citado monte comunal las parcelas catastrales que lo componen. No obstante, no se da una superficie completa del monte y no se expresan sus linderos ni se definen individualmente las masas de tierra dispersas que se integran en el mismo monte comunal como finca discontinua debiendo expresarse también individualmente la superficie y linderos de las mismas.

La descripción de las fincas se resume en esta instancia inicial, la aportación de las correspondientes certificaciones catastrales y un mapa sellado.

No obstante, no se aporta la certificación original del jurado provincial de montes que en el expediente 75/89 describe el mismo. Se aportan sin embargo, los resultados de determinados recursos de los cuales resulta la exclusión de una serie de montes que no accedieron a la catalogación como montes comunales.

Pero de ninguno de todos estos documentos se obtiene con claridad una descripción completa del mismo. Además no está clara si la parroquia de situación es solamente Ladra o Ladra e Insua. La parroquia de situación de las fincas, siendo este dato fundamental para la localización de las mismas en el registro, practicar la busca necesaria a los efectos de comprobación de que no están inscritas y como dato fundamental para la incorporación a los datos de este registro tratándose como es el caso de fincas rústicas.

Fundamentos de derecho:

Artículo 18 de la ley hipotecaria, artículo 99 del Reglamento hipotecario, artículo 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 1971, Resolución de 29 de diciembre de 1992.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad" Y por su parte, el artículo 21 de la propia ley hipotecaria señala que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.

El artículo 9 de la ley hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, exigen entre otros extremos que se deben hacer constar en la inscripción "la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecté el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título", exigencia que recoge más pormenoriza mente el texto del Reglamento en el referenciado artículo 51.

De los preceptos enunciados resulta que es ineludible la perfecta descripción de las fincas registrales para que éstas puedan ser identificadas, siendo en el caso de las fincas rústicas esencial la parroquia. En un sistema registral de folio real concluye la Dirección General que la descripción de las fincas en los títulos inscribibles es elemento esencial tanto de la identificación de las fincas como de la permanente actualización de tal descripción.

En concreto y sobre montes comunales, conforme al Art. 59 Ley 2/2006, de 14 de junio, una vez se hubiese clasificado el monte, se fijará la superficie y lindes del mismo, aportando a la resolución una planimetría suficiente, con los datos descriptivos precisos, y se procederá a su señalización y demarcación, que realizará de manera gratuita la consejería competente por razón de la materia. Asimismo, figurará el estado económico de aprovechamientos, usos, concesiones y consorcios. Al mismo tiempo, el jurado remitirá testimonio de la resolución al registro de la propiedad, a efectos de que se proceda a la anotación preventiva de la clasificación del monte.

El artículo 13 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común dispone que "La resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común habrá de contener los requisitos necesarios para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y vendrá acompañada de planimetría suficiente que permita la identificación del monte".

Por otra parte y en relación con la actual vigencia de la ley 13/2015, la inscripción de un monte comunal a través de la inmatriculación de la fincas de que se compone, supone un paradigmático caso de apertura de folio en virtud de un derecho real del concedente que opera directamente sobre un recinto inmobiliario determinado que ha de quedar definido y delimitado. A tal efecto se aportan las coordenadas UTM relativas a la determinación del ámbito territorial afecto al monte. No obstante, y conforme a las modificaciones establecidas en la ley hipotecaria por la ley 13/2015 dicha delimitación territorial debe resultar definida en virtud de un formato GML que recoja la citada delimitación territorial por ser un supuesto de apertura de folio real originando la concesión una verdadera finca independiente en el sentido registral de la palabra. Así lo exigen los artículos 9 y 10 de la Ley hipotecaria desde su reciente redacción por la ley 13/2015. Cabrá hacer la citada inscripción también a través de las certificaciones catastrales presentadas solicitándolo expresamente y asumiendo que la superficie inscrita en el registro será la que resulte de la superficie gráfica de parcela sumada de las distintas referencias catastrales aportadas y que a su vez debe coincidir con la descripción completa del monte comunal de manera completa, tal y como se le ha solicitado en los párrafos anteriores.

Por lo expuesto se suspende la práctica del asiento solicitado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Vilalba, 31 de julio de 2018 (firma ilegible), M.^a Teresa Touriñán Morandeira, Registradora de la Propiedad de Vilalba.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. V. S., como Presidente del «Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella», interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que realizaba las siguientes alegaciones:

«Primera.

En primer lugar, llamar la atención acerca de la incorrecta interpretación realizada de la solicitud de inmatriculación presentada en fecha 11 de julio de 2018.

En ningún momento, ni así se puede desprender de la solicitud presentada, se pretende la inscripción registral del monte vecinal en mano común "Barrazoso-Fragavella", ni como monte ni como un todo, sino que lo que se solicita es única y exclusivamente la inmatriculación de 11 fincas que figuran en el Catastro como titularidad del monte vecinal en mano común "Barrazoso-Fragavella", habiendo aportado para ello certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que expresamente fijan su situación, superficie y linderos.

Segunda.

La propiedad de esas 11 fincas viene determinada por la resolución del Jurado de Montes en Mano Común de fecha 1 de diciembre de 1980, que clasifica el monte vecinal en mano común "Barrazoso-Fragavella" perteneciente a los vecinos de la parroquia de Ladra (Vilalba), posteriormente por parte del catastro el monte fue delimitado en 11 parcelas, que son las que se corresponden con las certificaciones catastrales aportadas y cuya inmatriculación se interesa.

Cuanto se acaba de señalar en el presente exponiendo consta acreditado documentalmente en el expediente abierto en el Registro de la Propiedad, ya que se han aportado:

- Fotocopia compulsada de la reunión del Jurado Provincial de Monte en Mano Común de fecha 1 de diciembre de 1980.
- Mapa realizado por el Jurado Provincial de Montes, donde se fija la situación del monte Barrazoso-Fragavella.
- Fotocopia del acta del Jurado Provincial de Monte, modificando la reunión de fecha 1 de diciembre de 1980, al no haber incluido el monte "Peteira" en el último considerando de la Junta Provincial en su apartado 1), pero que en nada afecta a lo que aquí se está solicitando ya que se trata de otro monte distinto.
- B.O.P. de 20 de agosto de 1982 aprobando la modificación de esa reunión.

Por tanto, de la lectura atenta y sosegada de toda la documentación aportada, no cabe otra conclusión más que la propiedad de las parcelas aparece debidamente acreditada por una resolución del Jurado provincial de Montes, por certificaciones catastrales y que las fotocopias o resoluciones de recursos a que se refiere la Sra. Registradora son nada más y nada menos que fotocopias compulsadas selladas por la Xunta de Galicia y una resolución que en nada afecta a lo que se ha solicitado (...)

Huelga decir que al administrado le está vedada la posibilidad de aportar documentación original que jamás ha tenido en su poder y que únicamente consta en los archivos de la Administración, en caso de no aceptar como documentación hábil las fotocopias debidamente compulsadas de dichos originales, la Sra. Registradora estaría vaciando de contenido el espíritu de la compulsada de documentos y condenando al administrado a una situación de total indefensión abocándole a la consecución de una "prueba diabólica", es decir, imposible de conseguir.

No se alcanza a comprender el motivo por el cual la Sra. Registradora confunde unas simples fotocopias con unas fotocopias debidamente compulsadas por la Administración y niega la inmatriculación de unas fincas cuya titularidad aparece debidamente acreditada confundiendo lo que en la solicitud se interesa, como no sea que no ha prestado la necesaria atención al estudio de este expediente.

Tercera.

Se señala también en la notificación negativa, como uno de los motivos de denegación, que no está definida ni la delimitación territorial del monte ni su pertenencia a una u otra parroquia.

Pues bien, conviene insistir en que aquí no se está pretendiendo la inmatriculación de un monte, sino la inmatriculación de 11 fincas que son propiedad del monte, a su nombre.

Su delimitación y ubicación vienen debidamente señaladas en las certificaciones catastrales aportadas, todas en la parroquia de Ladra (Vilalba), y por si esto aún no fuera suficiente, a solicitud de la Sra. Registradora se aportó plano cartográfico con indicación de coordenadas de las fincas y aun así no fue suficiente y se deniega la inmatriculación también por este motivo.

Cuarta.

Toda vez que las 11 fincas cumplen con los requisitos necesarios para proceder a su inmatriculación, aportada y acreditada sus ubicaciones, superficie y linderos, requisitos que han sido acreditados con la abundantísima documental aportada y toda vez que los únicos motivos para denegar la inmatriculación son los combatidos en los exponendos anteriores, se interesa se dicte resolución estimatoria del presente recurso, procediendo a la inmatriculación de las 11 fincas señaladas a nombre del M.V.M.C. "Barrazoso-Fragavella".»

IV

La Registradora de la Propiedad de Vilalba informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 203, 205, 206 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 5 de la Ley 52/1968, de 27 de julio, sobre montes vecinales en mano común; 9 y 13 de la Ley 13/1989, de 10 de octubre, de montes vecinales en mano común; 59 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2004, 20 de junio de 2013, 20 de marzo de 2014, 13 y 15 de junio de 2016, 9 de febrero, 29 de junio, 13 de julio y 30 de agosto de 2017 y 7 de marzo y 11 de mayo de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inmatriculación de once fincas pertenecientes a un monte vecinal en mano común, en virtud de instancia presentada en el Registro de la Propiedad, en la que únicamente se expresa la superficie de las mismas y sus datos de polígono y parcela catastral, a la que se acompaña la documentación acreditativa de la pertenencia al monte vecinal de dichas fincas, entre otros, resolución del Jurado Provincial clasificando el monte, recurso de reposición formulado contra tal clasificación y nueva resolución del Jurado Provincial estimando el recurso y circunscribiendo la clasificación a los montes vecinales en mano común de Barrazoso y Fragavella, junto con certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las referidas fincas.

La registradora opone que no se contiene en los documentos presentados una descripción completa del monte con superficie de parcela y linderos referidos a la total superficie que ocupa el mismo, ni se definen las masas de tierra dispersas que se integran en el monte comunal, como finca discontinua, debiendo expresarse la superficie y linderos de las mismas, ni queda claro cuál es la parroquia donde se sitúan las fincas, exigiendo además, para la inmatriculación en base a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas, solicitud expresa en tal sentido -por haberse presentado también un plano en el que se incorporan las coordenadas UTM de tales fincas-, resultando que la superficie de la finca sería la suma de las parcelas catastrales referidas en la instancia, debiendo coincidir con la completa descripción del monte. Señala, además, que tales extremos se acreditan mediante simples fotocopias.

El recurrente, por su parte, alega en síntesis que con la instancia presentada se solicita única y exclusivamente la inmatriculación de 11 fincas que figuran en el Catastro como titularidad del monte vecinal en mano común «Barrazoso- Fragavella», habiendo aportado para ello certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que expresamente fijan su situación, superficie y linderos, habiéndose obtenido su clasificación como monte vecinal en mano común por resolución del Jurado Provincial de fecha 1 de diciembre de 1980 que, tras la sucesiva estimación de varios recursos de reposición, fue publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia de Lugo» el día 20 de agosto de 1982; que queda clara, a la vista de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas, la parroquia de situación de las mismas; quedando corroborado todo ello mediante fotocopias compulsadas, por no tener acceso a los originales de tales documentos.

Posteriormente, en fecha 13 de agosto de 2018, se aporta instancia por el mismo recurrente indicando los linderos globales del monte y su superficie. No obstante, al no haber sido tenida en cuenta por la registradora en su calificación, no procede tomarse en consideración para la resolución de este expediente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Esta Dirección General ya tuvo ocasión de pronunciarse sobre la naturaleza de los montes vecinales en mano común en Resolución de 20 de marzo de 2014, en los siguientes términos: «Como ha entendido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 30 de

septiembre de 1958, 17 de marzo de 1959, 10 de marzo de 1962, 1 de febrero de 1967, 18 de noviembre de 1996 y 17 de octubre de 2006), los montes vecinales en mano común, tan frecuentes en Galicia y cuya vida jurídica se desarrolló en el exclusivo campo del derecho consuetudinario, fijado por la jurisprudencia, constituyen un caso de comunidad germánica, ya que la titularidad y aprovechamiento de los mismos 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"; 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". La Ley de Montes de 8 de junio de 1957 dispuso que "los terrenos rústicos de índole forestal que de hecho vengán aprovechándose consuetudinariamente por los vecinos de una localidad, se incluirán en el Catálogo de Montes a favor de la Entidad local cuyo núcleo de población venga realizando los aprovechamientos, respetándose éstos a favor de los mismos vecinos que hayan sido sus beneficiarios. Se exceptúan de esta inclusión en el Catálogo los terrenos que en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritos como de propiedad particular" (artículo 4.2). De este modo, aun cuando se refería a los montes vecinales como de propiedad pública municipal, se admitían también los aprovechamientos vecinales consuetudinarios y de titularidad dominical particular. En las regulaciones sucesivas, en la jurisprudencia y en los comentarios doctrinales se atribuye indudablemente la titularidad de estos montes a los grupos sociales desprovistos de personalidad jurídica sin relación formal alguna con los entes municipales. La citada Ley de Montes de 1957 se refirió a "los vecinos de las consuetudinarias demarcaciones parroquiales"; la Compilación de Derecho Civil Especial de Galicia, aprobada por Ley 147/1963, de 2 de diciembre, contempló estos montes vecinales como "los que pertenezcan en mano común a los vecinos de la parroquia, pueblo o núcleo de población que tradicionalmente los vino disfrutando" (artículo 88), si bien añadía que el Ayuntamiento regularía su disfrute y aprovechamiento (artículo 89). La Ley 52/1968, de 27 de julio, sobre montes vecinales en mano común, aludía a "los vecinos agrupados en parroquias, aldeas, lugares, caseríos, barrios y otros similares no constituidos formalmente en Entidades Municipales, que, con independencia de su origen, vengán aprovechándose consuetudinariamente en régimen de comunidad, exclusivamente por los integrantes de dichas agrupaciones en su calidad de miembros de las mismas" (artículo primero). La Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común, se refiere a las "agrupaciones vecinales en su calidad de grupos sociales y no como entidades administrativas" (artículo 1). La Ley del Parlamento de Galicia número 13/1989, de 10 octubre, de montes vecinales en mano común, reitera esta misma referencia a los mismos grupos sociales cuyos miembros, en su condición de vecinos, vengán aprovechando los montes consuetudinariamente en régimen de comunidad sin asignación de cuotas (artículo 1). La misma idea se recoge, como antes ha quedado expuesto, en los artículos 56 y 60 de la Ley 2/2006, de 14 de junio. Y, según el artículo 13.4 de la Ley 7/2012, de 28 junio, de montes de Galicia, "los montes vecinales en mano común son montes privados, de naturaleza germánica, que pertenecen colectivamente, y sin atribución de cuotas, a las respectivas comunidades vecinales titulares", añadiendo el artículo 20, párrafo primero, que "son montes vecinales en mano común los montes privados de naturaleza germánica que, con independencia de su origen, sus posibilidades productivas, su aprovechamiento actual y su vocación agraria, pertenezcan a las comunidades vecinales en su calidad de grupos sociales, y no como entidades administrativas, y vengán aprovechándose consuetudinariamente en

régimen de comunidad, sin asignación de cuotas, por los miembros de aquellas en su condición de vecinos". Como ha expresado el Tribunal Supremo, la titularidad corresponde a los vecinos de la parroquia o lugar al que esté adscrito el monte, "vecinos de una parroquia determinada constituida en auténtica comunidad en mancomún al margen por completo de su entidad eclesíástica o civil" (Sentencia de 5 de junio de 1965), de suerte que el concepto "parroquia" –que tiene como antecedente de unidad territorial y de explotación la "villa"– debe tomarse, a estos efectos, como grupo social característico y diferenciado».

3. Como resulta del título presentado, en el mismo se solicita, no la inscripción del monte vecinal en mano común en su totalidad (integrado por una serie de parcelas catastrales), sino la inmatriculación a favor del «Monte Vecinal en Mano Común, Barrazoso-Fragavella» de una serie de fincas, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de las mismas, así como fotocopias compulsadas de la resolución de clasificación del monte vecinal, del acta de la reunión del Jurado Provincial de Lugo, de escritos de interposición de recurso de reposición contra la resolución del Jurado Provincial, del «Boletín Oficial de la Provincia de Lugo» de fecha 20 de agosto de 1982, que recoge la resolución del Jurado Provincial estimatoria de los recursos de reposición interpuestos y acordando la exclusión de los montes de «Cañotal», «Corva» y «Peteira», quedando únicamente como montes vecinales clasificados los de «Barrazoso-Fragavella» y la carpeta ficha del monte del que resulta la planimetría del mismo, acompañando además plano con coordenadas UTM firmado por el recurrente.

4. Para tener la consideración de tal, el monte vecinal requiere de un acto expreso de clasificación, dictado por el Jurado Provincial correspondiente (artículo 9 de la Ley del Parlamento de Galicia número 13/1989, de 10 octubre, de montes vecinales en mano común), a través del procedimiento legalmente previsto.

Los efectos que se derivan de la resolución por la que se clasifique el monte como vecinal vienen determinados por el artículo 13 de la citada Ley de montes vecinales en mano común de Galicia, al disponer que «la resolución firme de clasificación de un terreno como monte vecinal en mano común habrá de contener los requisitos necesarios para su inmatriculación en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento, y vendrá acompañada de planimetría suficiente que permita la identificación del monte. Dicha resolución, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 55/1980, una vez firme, producirá los siguientes efectos: a) Atribuir la propiedad a la Comunidad vecinal correspondiente, en tanto no exista sentencia firme en contra, dictada por la jurisdicción ordinaria. b) Servir de título inmatriculador suficiente para la inscripción del monte en el Registro de la Propiedad y para excluirlo del Catálogo de los de utilidad pública o del inventario de bienes municipales si figurase en ellos, así como para resolver sobre las inscripciones total o parcialmente contradictorias que resulten afectadas. Si la certificación para la inmatriculación del monte estuviese en contradicción con algún asiento no cancelado, se procederá en la forma prevista en la legislación hipotecaria (...)».

En los mismos términos se pronunciaba el artículo 5.1 de la Ley 52/1968, de 27 de julio, sobre montes vecinales en mano común, vigente a la fecha de clasificación del monte vecinal objeto de este expediente, al decir que «los montes comprendidos en esta Ley se inscribirán en el Registro de la Propiedad a nombre de la respectiva comunidad titular de los mismos, con arreglo a las siguientes normas: a) La resolución del Jurado provincial clasificando los montes, una vez haya adquirido la condición de firme, será título inmatriculador suficiente para el Registro de la Propiedad. b) En los casos de contradicción entre la resolución del Jurado y lo que conste en el Registro, se estará a lo establecido para tales supuestos en la vigente Ley de Montes y su Reglamento, en concordancia con lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecarios».

En consecuencia, el título inmatriculador para lograr la inscripción primera de un monte vecinal en mano común en el Registro de la Propiedad, viene constituido por la resolución firme de clasificación dictada por el Jurado Provincial correspondiente. Por lo tanto, y a la vista de ello, no puede entenderse que la instancia privada suscrita por el

presidente del Monte Vecinal en Mano Común constituya título inmatriculador alguno, máxime cuando lo solicitado en la misma no es la inmatriculación del monte vecinal, sino de once fincas que se corresponden con once parcelas catastrales, por mucho que su titularidad catastral corresponda al mismo, siendo el medio idóneo para lograr la inmatriculación de tales parcelas aisladas que se solicita el regulado en los artículos 203 o 205 de la Ley Hipotecaria, y sin perjuicio de la posibilidad de que una finca registral venga formada por varias parcelas catastrales (admitida por las Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017, entre otras) o de que se trate de una finca discontinua por existir una conexión económica o unidad orgánica de explotación entre las distintas porciones que la integran (artículo 8.2 de la Ley Hipotecaria).

5. «Después de haberse clasificado el monte -dice el artículo 59 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia- se fijará la superficie y lindes del mismo, aportando a la resolución una planimetría suficiente, con los datos descriptivos precisos, y se procederá a su señalización y demarcación, que realizará de manera gratuita la consejería competente por razón de la materia. Asimismo, figurará el estado económico de aprovechamientos, usos, concesiones y consorcios. Al mismo tiempo, el jurado remitirá testimonio de la resolución al registro de la propiedad, a efectos de que se proceda a la anotación preventiva de la clasificación del monte».

Esta Dirección General ya se ha pronunciado -tratándose del antiguo expediente judicial de dominio para la inmatriculación de fincas- en Resoluciones de 7 de julio de 2016, 30 de agosto de 2017 y 11 de mayo de 2018 en el sentido de que sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento inmatriculador se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación vigente a la fecha de otorgamiento del título, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas, la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior.

En consecuencia, se fijarán, como resulta del artículo 59 de la Ley de derecho civil de Galicia arriba transcrito la superficie y lindes del mismo, junto con una planimetría suficiente. Debe, en consecuencia, confirmarse la calificación de la registradora por cuanto de la documentación aportada no resulta una descripción del monte «Barrazoso-Fregavella», comprensiva de su superficie y linderos, máxime tras la resolución estimatoria de los recursos de reposición presentados que excluían de la clasificación los montes de «Cañotal», «Corva» y «Peteira».

Como ya ha declarado este Centro Directivo, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con expresión de sus linderos, lo que es reiterado por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en sus reglas 2.^a y 3.^a

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al

Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca varios de los datos más determinantes de su concreta identificación (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2013 y 7 de marzo de 2018).

Por tanto, el defecto señalado por la registradora relativo a la ausencia de descripción debe confirmarse, sin que puedan tomarse en consideración los documentos aportados con posterioridad.

6. En cuanto al defecto señalado por la registradora consistente en la falta de concreción de la parroquia de situación de las fincas, resulta evidente, del examen de la documentación obrante en el expediente, tras la exclusión de la clasificación como monte vecinal de los de «Cañotal», «Corva» y «Peteira», que el monte vecinal «Barrazoso-Fragavella» está situado exclusivamente en la parroquia de Ladra, debiendo estimarse el recurso en cuanto a este concreto defecto.

7. Finalmente, procede analizar el defecto relativo a la falta de autenticidad de la documentación presentada junto con la instancia privada. Concretamente, se aportan fotocopias compulsadas de la resolución de clasificación, del acta de reunión del Jurado Provincial, requerimiento realizado por el Jurado Provincial al Ayuntamiento de Vilalba y contestación del Ayuntamiento al citado requerimiento.

Siguiendo el criterio de esta Dirección General mantenido en las Resoluciones de 9 de febrero y 29 de junio de 2017, aunque los documentos protocolizados no son originales, sino copias compulsadas, no cabe negar autenticidad a dicha copia. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone en su artículo 27 que «cada Administración Pública determinará los órganos que tengan atribuidas las competencias de expedición de copias auténticas de los documentos públicos administrativos o privados», que «la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales podrán realizar copias auténticas mediante funcionario habilitado o mediante actuación administrativa automatizada» y que «las copias auténticas realizadas por una Administración Pública tendrán validez en las restantes Administraciones».

En el presente caso, las copias protocolizadas constan diligenciadas con un sello oficial y la firma de un funcionario público que certifica en fecha determinada la correspondencia de la copia con su original. Por lo tanto, y no habiéndose cuestionado en la nota de calificación la competencia y facultades de dicho funcionario para extender tales diligencias, dichas copias protocolizadas en la escritura han de ser reputadas como copias auténticas de su original.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en lo que respecta a los defectos relativos a la falta de determinación de la parroquia de situación de las fincas y el carácter de documentación no auténtica de las fotocopias compulsadas aportadas y confirmar la calificación de la registradora en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro