

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

9042

RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Moguer, doña María Serrano Gotarredona, a inscribir una finca a nombre de la Administración del Estado.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado, en la representación que ostenta, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Moguer, D.^a María Serrano Gotarredona, a inscribir una finca a nombre de la Administración del Estado.

Hechos

I

En el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 15 de julio de 1991, se incluyó en el dominio público marítimo-terrestre la totalidad de la finca registral número 2484, Registro de la Propiedad de Moguer, de Palos de la Frontera, e inscrita a nombre de D.^a Pilar V. L. y D. Francisco G-P. G., los cuales interpusieron recurso contencioso-administrativo contra la citada Orden Ministerial. El recurso fue desestimado por Sentencia de la Audiencia Nacional el 7 de julio de 1994, confirmada por el Tribunal Supremo en Sentencia de 27 de diciembre de 2000.

D.^a Pilar V. L. y D. Francisco G-P. G. también promovieron juicio de Menor Cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia, número 2, de los del Huelva, con la finalidad de que se reconociera su titularidad dominical sobre la finca referenciada y, subsidiariamente, se declarara que se encontraba en la situación fáctica prevista en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas, de 28 de julio de 1998. Con fecha 20 de junio de 1997 fue dictada sentencia que fue recurrida en apelación, dictándose sentencia por la Audiencia Provincial de Huelva el 26 de marzo de 1998 que confirmó aquella, en la que se declaró que los actores fueron titulares de la finca hasta la aprobación del deslinde por Orden Ministerial de 15 de julio de 1991 y que tenían derecho a obtener los beneficios previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Costas, que debía ser solicitados y otorgados por la Administración.

Por Orden Ministerial de 24 de febrero de 2000 se otorgó a D.^a Pilar V. L. y D. Francisco G-P. C. la concesión a que se refiere la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas, que fue recurrida en reposición, siendo desestimado el recurso mediante resolución del Ministerio de Medio Ambiente de 11 de agosto de 2000.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Moguer oficio del Jefe del Servicio Provincial de Costas en Huelva, solicitando la inscripción de la finca referida a favor de la Administración del Estado, fue objeto de la siguiente calificación: «ANTECEDENTES DE HECHO: PRIMERO: Con fecha 16 de Enero de 2.002 se presenta por correo escrito dirigido por el Jefe del Servicio Provincial de Costas de Huelva, Demarcación de Costas de Andalucía Atlántico en Cádiz del Ministerio de Medio Ambiente, que acompaña la documentación que el mismo reseña y en el que se solicita la inscripción a favor dl Estado, conforme al artículo 29 del Reglamento

de Costas de la finca registral 2.484 de Palos de la Frontera situada en su totalidad en zona de dominio público marítimo-terrestre, según deslinde aprobado por O. M. de 15 de Julio de 1.991, causando el asiento número 704 del Diario 72. Sobre dicha finca, como se refleja en el escrito se practicó en su día anotación preventiva de dominio público conforme al artículo 29 del Reglamento de Costas, la cual se encuentra en la actualidad cancelada por caducidad. Retirado el documento el día 28 de enero de 2002, el día 7 de febrero presentado de nuevo, junto con un duplicado y una copia de la O. M. de 15 de julio de 1991, el 7 de febrero de 2002. SEGUNDO. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes FUNDAMENTOS JURIDICOS. PRIMERO.- Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En concreto, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (artículo 99 del Reglamento Hipotecario). SEGUNDO.- En el presente caso, el artículo 13 de la Ley de Costas establece que la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde será título para rectificar las situaciones registrales contradictorias en la forma que reglamentariamente se determine y el artículo 29 del Reglamento de Costas, después de reproducir el precepto, establece un breve procedimiento para llevar a cabo la rectificación que comienza con la práctica de anotación preventiva, asiento registral provisional con vigencia temporalmente limitada que en su día se practicó sobre la finca y cuya caducidad se produce ipso iure, transcurrido su plazo de vigencia si no es oportunamente prorrogado. La práctica de dicha anotación es el primer paso, al que sigue una notificación por parte del Registrador a los titulares de derechos sobre la finca, del hecho de haberse llevado a cabo la misma, para que puedan defender su asiento, entendiendo el Registrador que suscribe que es un trámite del que no se puede prescindir practicando directamente una inscripción de deslinde, y ello con independencia de que el titular afectado pueda o quiera, en su caso concreto, ejercitar alguna acción civil o administrativa o las haya agotado. Con posterioridad a la anotación, previendo que ésta se encuentre vigente, es cuando establece el precepto reglamentario su conversión en inscripción definitiva a favor del Estado, debiendo ser respetados a mi juicio estos pasos, no sólo en garantía de los titulares registrales de derechos sobre la finca, sino de cuantos terceros a través de la publicidad formal hayan confiado en los pronunciamientos registrales y ello sin perjuicio del carácter inalienable y evidente del dominio público marítimo terrestre y de la naturaleza puramente declarativa del procedimiento de deslinde respecto del mismo. TERCERO: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. PARTE DISPOSITIVA. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña MARIA SERRANO GOTARREDONA Registrador titular del Registro de la Propiedad de Moguer, ACUERDA: 1.º CALIFICAR el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos

Jurídicos antes citados. 2.º DENEGAR el despacho del título -hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados-, desestimando -entre tantola solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º NOTIFICAR esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Moguer, a 13 de Febrero de 2.002. LA REGISTRADORA. Fdo. DOÑA MARIA SERRANO GOTARREDONA.»

III

El Abogado del Estado, en la representación que ostenta, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que en el sistema establecido por la normativa de costas, el deslinde tiene carácter declarativo de la posesión y de la titularidad dominical del Estado, prevalece frente a las inscripciones registrales y supone habilitación suficiente para rectificar las situaciones tabulares contradictorias (artículo 13.1 de la Ley 22/1998, de 28 de julio de Costas y 28 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre). Por ello el apartado 2.º del artículo 13 de la Ley y el artículo 29.1 del Reglamento prevén que la resolución aprobatoria del deslinde es título suficiente para rectificar las inscripciones registrales contradictorias y para inmatricular el dominio público. La posible existencia de asientos contradictorios exige que éstos sean cancelados, con la finalidad de lograr la necesaria coordinación entre el Registro y la realidad jurídica extraregistraral. Que la cancelación puede efectuarse en los supuestos del artículo 29.2 y 3 del Reglamento de Costas. Que el Reglamento citado recoge expresamente la posibilidad de inscribir la titularidad estatal sobre el dominio público, distinguiendo entre la posibilidad de acudir a la conversión en inscripción de dominio público (lo que dependerá si se ha producido o no anotación preventiva de las demandas interpuestas por los titulares registrales en defensa de sus derechos o no se ha llevado a cabo la misma. En otro caso, si las demandas no se hubiesen anotado preventivamente en el Registro en el plazo de un año, se procederá, a la cancelación de la anotación preventiva o a la conversión en inscripción como a la rectificación de las situaciones contradictorias) y la posibilidad de acudir a la inmatriculación de bienes directamente, en la forma prevista en la legislación hipotecaria (artículos 29.2 b y c y 3 del Reglamento de Costas), supuesto que se entiende aplicable a todos aquellos casos en los que no se hubiera actuado la conversión de la anotación preventiva, bien porque se hubiese acordado por el Ministerio la cancelación, bien porque la anotación hubiese caducado, como aquí ocurre; y ello pese a que, por error la solicitud del Sr. Jefe de servicio Provincial de Costas se refirió al artículo 29.2 del Reglamento de Costas y no al apartado 3.º del mismo precepto. II. Que en todo caso es presupuesto previo a la inscripción que el deslinde haya sido anotado preventivamente en el Registro de la Propiedad (anotación preventiva de dominio público), si no se hubiese practicado dicho asiento registral durante la tramitación del procedimiento (anotación preventiva del deslinde) por haberse aportado por el interesado títulos inscritos sobre terrenos a deslindar (artículos 12.4 de la Ley de Costas y 23 del Reglamento) y que tal anotación haya sido notificada por el Registrador a los interesados, con apercibimiento de los posibles efectos que la misma pudiera tener sobre su titularidad registral. Que la finalidad de la anotación que anuncia el término del procedimiento de deslinde, no es otra que poner en conocimiento de los titulares registrales la existencia de una circunstancia obstativa de su inscripción y permitirles el ejercicio de las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos. En suma, como puso de relieve la Resolución de 14 de octubre de 1996, con el mecanismo del artículo 29 del Reglamento se pretende evitar a los particulares perjuicios irreparables cuando todavía es viable la revisión judicial de la Orden aprobatoria del deslinde, que tiene eficacia rectificatoria inmediata. Por ello, no siendo factible una nueva revisión judicial, la extinción de las anotaciones por caducidad no parece que deba impedir la rectificación de los asientos contradictorios y la inmatriculación del dominio en la forma prevista legalmente sin necesidad de acudir de nuevo a anotar preventivamente el deslinde. En estos casos, si bien el acceso del dominio público al Registro de la Propiedad no pueda llevarse a efecto por conversión, que presupone la vigencia de la anotación preventiva, la inmatriculación puede realizarse directamente (y no por conversión de la anotación preventiva) «en la forma prevista en la legislación hipotecaria» (artículo 29.3

del Reglamento de Costas), siendo la resolución apropiatoria del deslinde acompañada del correspondiente plano, título suficiente para practicarla. Que el inexcusable conocimiento por parte de los titulares registrales de la eficacia que el deslinde puede tener sobre sus asientos ya se ha producido, por lo que no parece preciso reiterarlo. Que, por todo ello, se considera que al haberse anotado preventivamente el deslinde una vez que consta en el expediente que tal circunstancia le ha sido notificada al titular registral en términos que hagan inequívoca la trascendencia que sobre su titularidad registral podía tener tal anotación y haberse ejercitado las oportunas acciones por parte de los titulares registrales sin que sea viable una nueva revisión judicial no existe inconveniente alguno en admitir la rectificación o la inmatriculación con previa cancelación de los asientos registrales contradictorios sin necesidad de practicar una nueva anotación preventiva de deslinde, bien entendido que la mismo no puede operar por conversión de anotaciones extinguidas, sino que ha de practicarse en la forma prevista en la Ley Hipotecaria (artículos 17 y 18 en la redacción de 1998, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Superior de 31 de enero de 2001, por analogía).

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informo: 1.º Que el objeto del presente recurso consiste en determinar si, estando situada una finca en su totalidad sobre el dominio público marítimo terrestre determinado conforme a deslinde practicado con arreglo a la vigente Ley de Costas y su Reglamento habiéndose practicado la oportuna anotación preventiva sobre la misma con arreglo al artículo 29 del Reglamento de Costas y habiéndose producido la caducidad de la misma por transcurso del plazo de duración establecido en la legislación hipotecaria, procede la inscripción de la finca a favor del Estado directamente en virtud del deslinde, sin practica de una nueva anotación preventiva y posterior conversión de la misma en inscripción conforme preceptúa la legislación de Costas. 2.º Que el artículo 13 de la Ley de Costas se remite al Reglamento en cuanto al procedimiento a seguir para la rectificación que dicho artículo establece. En base a ello, el artículo 29 del Reglamento de Costas en su párrafo segundo, establece un procedimiento para la rectificación de inscripciones registrales contradictorias con el deslinde, y en su párrafo tercero otro para la inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre. El recurrente pretende en primer término que la Administración pueda acudir al procedimiento del artículo 29.2 del Reglamento, con practica de anotación preventiva y posterior conversión de la misma en inscripción, o a lo previsto en el párrafo 3.º del mismo artículo para la inmatriculación por entender que es aplicable «a todos aquellos casos en los que no se hubiera actuado la conversión de la anotación preventiva, bien porque se hubiera acordado por el Ministerio la cancelación (artículo 29.2.c), bien porque la anotación hubiese caducado como aquí ocurre», y entiende que es un «indudable error material» haber solicitado la inscripción con arreglo al 29.2 en lugar de hacerlo conforme al 29.3. Sin embargo, se considera, como dice literalmente el precepto, que el artículo 29 en su párrafo 2.º, establece el procedimiento para inscribir a nombre del Estado las fincas que en virtud del deslinde resulten incluidas en el dominio público marítimo-terrestre respecto de las que existan inscripciones registrales contradictorias, mientras que en su párrafo tercero se refiere, no a las fincas inscritas a nombre de particulares, sino a las fincas no inmatriculadas, o sea no inscritas a nombre de persona alguna, pues no a otra cosa se refiere el concepto de inmatriculación en toda la legislación hipotecaria. 3.º Que sobre la finca registral 2.211 de Palos de la Frontera se tomó en su día anotación preventiva del dominio público marítimo-terrestre conforme al artículo 29 del Reglamento de Costas, produciéndose por no haber sido oportunamente prorrogada su caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, siendo posteriormente cancelada con arreglo al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Que ahora se solicita la practica de la inscripción de la finca a favor del Estado con base en deslinde, sin volverse a practicar nueva anotación preventiva, entendiendo que sería innecesaria y que podría producir incluso efectos perturbadores. Que se entiende que el procedimiento reglamentario para la rectificación de las inscripciones contradictorias con el deslinde aprobado, cuyo carácter meramente declarativo respecto al demanio público no se pone en cuestión, establece una tramitación cuyo cumplimiento es obligatorio por ser carácter imperativo y prevé la inscripción por conversión de la anotación preventiva vigente (cfr. artículo 70 de la Ley Hipotecaria, entre otros) cuya practica ha sido oportunamente notificada por el Registrador a los titulares registrales de derechos sobre la finca, no siendo misión del Registrador, cuya actuación debe ajustarse estrictamente a la norma establecida, calificar o juzgar si el titular registral afectado tiene a su alcance alguna acción civil o administrativa para defender su

asiento o su titularidad o las ha agotado, de cara a prescindir de la práctica de una nueva anotación, como tampoco lo es la Administración actuante, que pudiendo en su día haber ordenado la prórroga de la anotación preventiva practicada, no lo hizo. Que el recurrente no pone en duda la caducidad de la anotación preventiva, pero entiende que la anotación caducada conserva algún efecto, que habilita a prescindir de practicarla nuevamente, con olvido de que la caducidad de las anotaciones preventivas se produce ipso iure y de los efectos que establece el artículo 97 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria, 13 y Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas y artículo 29 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 19 de febrero de 2002.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor del Estado determinada finca que aparece inscrita a favor de un particular, en virtud de la Orden Ministerial que aprueba el deslinde de determinada zona de dominio público marítimo-terrestre, en la que está incluida la finca en cuestión, inscripción que es rechazada por la Registradora toda vez que la anotación del expediente de deslinde, que en su día fue extendida, está en la actualidad caducada y cancelada, siendo dicha anotación un trámite obligado para la rectificación del Registro en tales casos.

2. Ha de tenerse en cuenta que la finca aparece en la actualidad inscrita a favor de persona que entabló contra la Orden Ministerial referida, el correspondiente recurso contencioso-administrativo el cual ha sido desestimado por sentencia de la Audiencia Nacional, confirmada posteriormente por el Tribunal Supremo. Consta, asimismo, que por el titular registral se entabló contra el Estado, demanda en la que se ejercitaba acción declarativa del dominio de la finca en cuestión, la cual terminó por sentencia en que se declaraba que dicho titular registral era dueño de tal finca al iniciarse el deslinde, y que tiene derecho a los beneficios establecidos en la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley de Costas.

3. Ciertamente, el artículo 29 del Reglamento Hipotecario, establece un trámite específico para que la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde de la zona marítimo terrestre pueda tener virtualidad rectificatoria del Registro, trámite que incluye la extensión, primero, de una anotación preventiva de dicha Orden en el folio de la finca cuya titularidad dominical se va a rectificar, la cual irá seguida de la notificación de su existencia al titular registral por el propio Registrador; y si en el plazo de un año desde tal notificación no se extiende anotación de demanda de las acciones promovidas por el titular registral, podrá realizarse la rectificación registral y la inscripción del dominio público de la finca en cuestión.

Lo que se pretende, en definitiva, es conciliar la eficacia del deslinde con la salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), supeditando la eficacia rectificatoria registral de dicho deslinde -en cuanto acto administrativo- a la no impugnación judicial del mismo -en rigor, al no reflejo registral de tal impugnación por el titular registral en el plazo de un año a contar desde que se intente tal rectificación o, en caso de impugnación, a la resolución del pleito entablado. Y en este sentido es evidente que constando que el titular registral lleva, al menos, desde 1992 (fecha de la interposición del recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional), impugnando judicialmente la Orden Ministerial ahora calificada, quedan debidamente salvaguardados los derechos que el citado artículo 29 del Reglamento Hipotecario, -en desenvolvimiento de la delegación legislativa contenida en el artículo 13 de la Ley de Costas- le concede frente a la eficacia rectificatoria registral que dicha Orden comporta, y no hay razón para denegar la inscripción registral de la finca en cuestión a favor del Estado, dado el efecto que al deslinde se le atribuye legalmente (cfr. artículo 13 de la Ley de Costas), máxime cuando el mismo ha sido confirmado en vía judicial en la que ha sido debidamente salvado el requisito del tracto sucesivo.

Esta Dirección General ha acordado de estimar el recurso y revocar la nota impugnada.

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, 26 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Moguer.

9043

RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, don Juan G.R. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre la finca 137, inscrita en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 760 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 575 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. No puede constituirse un derecho de opción sobre una parte de tres fincas registrales que está constituida por 3.326,26 metros cuadrados sin especificar la parte que corresponde a cada una de ellas sin determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. Principio de Determinación de los asientos registrales, que obliga a que quede perfectamente clara la situación de las fincas, de manera que los terceros puedan conocer en todo momento la extensión de los derechos inscritos; artículos 9.2.º de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 2. El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de transcendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario. 3. El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002. La Registradora. Fdo.: M.ª Rosa Fuentes Cruz».

III

El Notario de Castro del Río don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al primer defecto, la Registradora incurre en contradicción y error, pues parece que lo que ella estima violado es el principio de especialidad y no el principio de determinación (artículos 9,2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 del Reglamento). Que respecto a lo que dice la nota de calificación hay que señalar que en la presente escritura solo hay una finca, que es «rústica» y su conversión en polígono industrial exigirá el oportuno expediente ante el SAU, con la delimitación, planificación, ubicación y deslinde, por lo que en este momento no es posible definir la parte de esos metros que afectan a cada finca y ello es así porque el polígono industrial