

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

21591 *RESOLUCIÓN de 2 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Tolosa contra la negativa de la registradora de la propiedad de Casas Ibáñez, doña Josefa Adoración Madrid García, a inscribir una escritura de aceptación de herencia, segregación y donación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Tolosa contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Casas Ibáñez, doña Josefa Adoración Madrid García, a inscribir una escritura de aceptación de herencia, segregación y donación.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Casas Ibáñez, don Mauricio Castañón Cristóbal, el 13 de marzo de 2000, doña Teresa Tolosa Calero, don Bernabé Gómez Tolosa, don Francisco Gómez Tolosa, don Sebastián Gómez Tolosa, don Jesús Gómez Tolosa y doña Teresa Gómez Tolosa practicaron la aceptación y adjudicación parcial de la herencia de don Bernabé Gómez Mañez. En dicha escritura, como operación previa a la adjudicación, se segrega una porción de la única finca que se relaciona en el inventario protocolizándose la licencia de parcelación correspondiente.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, fue calificada con la siguiente nota, fechada el 13 de mayo de 2004: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación, por la que suspende la inscripción solicitada con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: Hechos: 1.º En la escritura calificada, cuyos datos de presentación constan en la cabecera de esta nota, los herederos de D. Bernabé Gómez Mañez practican la partición parcial de su herencia, en la cual se incluye la finca registral 6307 del término municipal de Casas Ibáñez; y para su adjudicación como dos fincas independientes a cada uno de los herederos, se divide la finca matriz en dos fincas con licencia municipal de 15 de febrero de 2002. 2.º Consultado el Registro, D. Bernabé Gómez aparece como titular de dicha finca por la inscripción 1.ª. Y al margen de dicha inscripción, aparece una nota marginal practicada el 28 de noviembre de 2001 que, entre otras cosas, dice literalmente: «De conformidad con el art. 63.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha, la finca de este número, al menos en la superficie de parcela legalmente aplicable, queda vinculada legalmente a las obras, construcciones o usos autorizados; esta vinculación legal implica la afectación real de las fincas a las obras, construcciones... legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes y mientras éstas permanezcan vigentes, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.» Esta nota se practicó a instancia de D.ª Teresa Tolosa Calero y en base al acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 28 de septiembre de 2001 en el que se otorgaba la calificación urbanística solicitada. Fundamentos de Derecho: 1.º En el momento en que se practicó la mencionada nota marginal, estaba vigente el último párrafo del apartado A) del art. 63.1, cuyo

contenido, como exigía el mismo precepto, debía ser objeto de inscripción registral como condición sine qua non para el otorgamiento de la preceptiva licencia municipal. Y en él se disponía que: «Mientras éstas permanezcan vigentes (refiriéndose a la calificación urbanística y a la licencia municipal) la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su división». Este criterio de su indivisibilidad lo confirma el art. 90 del mismo cuerpo legal al determinar, bajo la rúbrica «La indivisibilidad de fincas y parcelas», «Son indivisibles las siguientes fincas: d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas». 2.º Por otro lado, la indivisibilidad se mantiene en tanto permanezca vigente la correspondiente calificación urbanística que, a su vez, lo estará mientras esté vigente la respectiva licencia municipal. Y al respecto hay que tener en cuenta el art. 66, según el cual, la concesión de las licencias, cuando se trate de obras o construcciones vinculadas, se hará con carácter indefinido. Por tanto, teniendo en cuenta las normas legales citadas, y dado que del examen del correspondiente folio registral no resulta ningún dato que pueda desvirtuar el contenido de la nota marginal, hay que entender que mientras la misma permanezca vigente y no sea cancelada, no será admisible la división o segregación de la finca, como no sea respetando «la superficie de parcela mínima legalmente exigible». 3.º Y, en cuanto a esta cuestión, el art. 63.2, en su redacción vigente dada por la Ley 1/2.003, de 17 de enero, dispone que «La división de fincas en suelo rústico deberá cumplir los siguientes requisitos. Cuando el acto de división dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida en el n.º 1 de este artículo» y el n.º 1 del mismo se remite a la legislación agraria de aplicación. Este precepto no hace más que reiterar el criterio del art. 54.1 apartado 2º letra c), conforme al cual, «En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:... c) Los que comporten la división de fincas siempre que... se cumplan los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial urbanística y, en su caso, en la legislación agraria de aplicación». 4.º Las normas autonómicas citadas nos remiten a las determinaciones relativas a la unidad mínima de cultivo; en concreto, el art. 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, en su apartado 1.º establece que: «La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo», añadiendo en su apartado 3.º que «La partición de la herencia se realizará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1.º de este artículo». Y para las comunidades Autónomas, como la nuestra, que no han fijado la extensión de dicha unidad mínima, se considera vigente la Orden de 27 de mayo de 1.958 que, para el territorio de este distrito hipotecario y tratándose de fincas de secano, fija dicha extensión en una superficie de 3 hectáreas. Como quiera que la superficie de la finca registral 6307 es de 36 áreas y 22 centiáreas y se pretende su división en dos fincas, cada una de 18 áreas y 11 centiáreas, resulta obvio que dicha división vulnera la prohibición contenida en la nota marginal examinada y en la legislación a la que la misma se remite. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción solicitada por los defectos señalados, no tomándose anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en la forma y a los efectos de los artículos 322 a 329 L. H., sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar, en los quince días siguientes a la notificación la calificación del Registrador sustituto conforme a las reglas del artículo 19 bis L. H.».

III

Don Francisco Gómez Tolosa interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el Ayuntamiento de Casas Ibáñez, por Resolución de la Alcaldía de 30 de noviembre de 2001 concedió al recurrente y a su hermano Sebastián Gómez Tolosa licencia de obras para la construcción de una nave agrícola en la parcela 191 del polígono 9 del término municipal de Casas Ibáñez y que con carácter previo a la concesión de la licencia y en

cumplimiento de lo establecido en el entonces vigente artículo 63. 1. B) párrafo segundo de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha se practicó nota marginal en la finca. Que posteriormente, por resolución de la misma Alcaldía de 15 de febrero de 2002, se concedió licencia para segregar la finca rústica anterior al recurrente y a otras dos personas que se motiva en lo establecido en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, ya que la porción segregada se va a destinar a construcción permanente. Que con arreglo a esa documentación se autorizó la escritura. Que se considera irrelevante, por ser un error subsanable que, tanto en la licencia de parcelación como en la escritura, se hable de terreno urbano cuando en realidad se trata de una parcela rústica. Que el Ayuntamiento de Casas Ibáñez, en junio de 2.002 envió al Registro de la Propiedad un escrito suscrito por la Alcaldía en el que se fundamentaba que la actuación del Registro de la Propiedad no se ajustaba a derecho y le instaba a que reconsiderase su negativa a la inscripción, sin que se haya realizado contestación por escrito de lo manifestado en dicho oficio. Que en cuanto a la afectación real de la finca a las obras autorizadas por la licencia municipal hay que resaltar que, tal y como consta en la nota marginal, sólo se predica respecto de la superficie de parcela mínima legalmente exigible y no respecto de toda la superficie de la parcela. Que la superficie de parcela mínima legalmente exigible no son las tres hectáreas a que se refiere el Registro de la Propiedad por remisión del artículo 24 de la ley 19/1.995 la Orden de Ministerio de Agricultura de 1958, porque cuando se concede la licencia de segregación por el Ayuntamiento de Casas Ibáñez se hace, como consta en la propia resolución de la Alcaldía, en virtud de lo establecido en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, que precisamente excepciona el régimen del artículo 24. Que el principio de indivisibilidad de las parcelas ya no es exigible en este supuesto al haberse aplicado la excepción del artículo 25 b), pues se ha concedido por el Ayuntamiento licencia de segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo una vez que en la parcela segregada se iba a ejecutar una construcción con carácter permanente, como lo demuestra el hecho de que ya se había obtenido licencia de obras. Que, ante esa situación, la superficie de la parcela mínima legalmente exigible debe ser la establecida por el planeamiento municipal en la fecha en la que se solicitó la licencia de obras y, como afirma el Ayuntamiento en el escrito remitido al Registro de la Propiedad, en esa fecha estaban aún vigentes las Normas Subsidiarias de Urbanismo que establecen para la zona de suelo rústico donde se ubica la parcela la posibilidad de construir hasta un 25% de la parcela, lo que quiere decir que si la superficie de la construcción autorizada por licencia es de 208 metros cuadrados, la superficie de la parcela debía ser al menos de 832 metros cuadrados y es sólo esta superficie la que está vinculada a las obras autorizadas, esto es, la que se define como parcela mínima legalmente exigible al amparo del citado artículo 63, por lo que el Ayuntamiento de Casas Ibáñez concedió la licencia de segregación, ya que la finca a la que quedaría afectada la construcción tiene 1.811 metros cuadrados, muy superior a la mínima exigible.

IV

La Comisión Provincial de Urbanismo, emitió informe en el que expresó: Que la propia Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 28 de septiembre de 2001 otorgó calificación urbanística solicitada por el Ayuntamiento de Casas Ibáñez para la construcción de una nave de 208 metros cuadrados cuyo destino sería, según el solicitante, guardar aperos agrícolas y para almacenamiento de los productos recogidos en la parcela señalándose en la licencia que, de conformidad con el artículo 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, la finca (al menos en la superficie de parcela mínima legalmente exigible) quedará legalmente vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos autorizados en la calificación urbanística, debiendo acreditar la inscripción de esa afectación real en el Registro de la Propiedad como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia. Que en otro informe elaborado por la Secretaría de la Comisión y luego asumido por la Comisión se señalaba que la parcela mínima será la que no dé lugar a la formación de un núcleo de población, concepto compatible con la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por lo que se considera que la vinculación en el Registro de la Propiedad debe referirse, al menos, a la parcela mínima fijada por las Normas Subsidiarias de Casas Ibáñez; no pudiendo olvidar que el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio permite la división de una finca rústica sólo cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, con la excepción que señala el apartado b) que permite la segregación cuando la porción segregada se destine de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier tipo de edificación o construcción permanente a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y, posteriormente, se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia, finalización que no consta se haya producido en el presente caso. Que en el presente caso, sí se respeta la parcela mínima para la vinculación, pero que el resto de la finca quedaría únicamente con 1.811 metros cuadrados, muy inferior a la unidad mínima de cultivo exigida por el artículo 24.

V

La Registradora de la Propiedad de Casas Ibáñez, doña Josefa Adoración Madrid García, en su informe alegó: Que el régimen del aprovechamiento del suelo rústico establecido en los artículos 54 y siguientes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en síntesis establece que para efectuar construcciones sobre el suelo rústico de reserva se precisa obtener previamente la calificación urbanística, que ha de otorgar la Consejería cuando se trate de municipios de menos de veinte mil habitantes debiendo, además, inscribirse en el Registro la afectación real con carácter previo a la licencia municipal y sobre esa base se otorgó la calificación urbanística sobre la finca practicándose la nota marginal. Que la consecuencia de la práctica de la nota marginal es la vinculación de la finca y la prohibición de división, al menos, en la superficie de parcela mínima exigible, por lo que la cuestión primordial es qué se entiende por parcela mínima legalmente exigible. Que no existe duda alguna de que la parcela mínima es la establecida en la legislación agraria, como lo confirma el artículo 54 que admite la división de los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva siempre que se cumplan los requisitos exigidos en la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, los de la legislación agraria y la Ley 1/2.003, de 17 de enero de las Cortes de Castilla-La Mancha que ha modificado el artículo 63 y que sigue manteniendo la remisión a la legislación agraria para ese tipo de actos. Que para determinar cuál es la parcela mínima debe atenderse a lo establecido para la legislación agraria y, en concreto, al concepto de unidad mínima de cultivo, lo que obliga a acudir a la Orden de 27 de mayo de 1958, a falta de regulación propia en la Comunidad Autónoma, y para el territorio de ese distrito hipotecario y fincas de secano, que establece una superficie de tres hectáreas, siendo incuestionable la vigencia y aplicación de la Orden, pues las propias Normas Subsidiarias de la provincia de Albacete se remiten expresamente a la misma para la determinación de la unidad mínima de cultivo, que resulta así vulnerada en la operación practicada. Que no es admisible el argumento del recurrente que pretende determinar la parcela mínima en suelo rústico con remisión al planeamiento municipal, porque no hay normas en la Ley que establezcan esa remisión. Que la excepción contemplada en el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio tampoco resulta aplicable, porque la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística no contempla excepción alguna y permite los actos de aprovechamiento del suelo rústico con respecto de la unidad mínima de cultivo, exigiendo como medida de garantía la constancia registral de la afectación real de la finca a las construcciones, y así lo confirma el artículo 90 de la ley que impone la indivisibilidad de las fincas o parcelas vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas y, además, porque la excepción legal está prevista para construcciones permanentes destinadas a fines industriales o a otros de carácter no agrario, mientras que la calificación urbanística se concedió para la construcción de una nave agrícola.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 23, 24 y 25 de la Ley 19/1.995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias; 54 y 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958, sobre unidades mínimas de cultivo; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de mayo de 1980 y 10 de marzo de 1986; y las Resoluciones de 8 de mayo de 1999, 22 de mayo y 23 de junio de 2.004.

1. En la escritura que se presenta a inscripción se practica la segregación de una finca resultando otras dos de idéntica extensión (mil ochocientos once metros cuadrados de superficie), para lo que se ha obtenido licencia del Ayuntamiento de Casas Ibáñez que queda incorporada a la escritura. Aunque en el título se describe como urbana, se trata de una finca rústica, tal como reconoce el recurrente, y así figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

La Registradora de la Propiedad suspende la inscripción porque al margen de la inscripción registral aparece una nota marginal, en la que se expresa lo siguiente: «De conformidad con el artículo 63.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha, la finca de este número, al menos en la superficie de parcela mínima legalmente aplicable, queda vinculada legalmente a las obras, construcciones o usos autorizados; esta vinculación legal implica la afectación real de la finca a las obras, construcciones... legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes y mientras éstas permanezcan vigentes, la finca no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento»; y, a su juicio, de dicha nota y de la legislación aplicable (integrada por los artículos

54.1 y 63, apartados 1 y 2, de la Ley 1/2003, de 17 de enero, la necesidad de respetar en la división de las fincas rústicas la superficie mínima delimitada por la unidad mínima de cultivo.

2. La finalidad de la nota marginal practicada en ejecución de lo ordenado por el artículo 63 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, es clara en cuanto persigue dar publicidad a la limitación legal que recae sobre la finca, centrada en la afectación real de la finca a la construcción existente y, mientras permanezca vigente, la prohibición de que pueda ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Resulta evidente, a la luz de tal pronunciamiento registral, que se encuentra bajo la protección de los Tribunales, que la finca no puede ser objeto de acto alguno que tenga por objeto su fraccionamiento, «... al menos, en la superficie de parcela mínima legalmente aplicable». No siendo objeto de discusión la aplicación de la limitación dominical vigente, el problema central que plantea el presente recurso se circunscribe a la definición de cuál sea esa superficie y si acaso puede considerarse excepcionada la regla general que supone la prohibición de división de terrenos rústicos con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

3. Entiende el recurrente en su escrito que la superficie de la parcela mínima se rige por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Casas Ibáñez vigentes al tiempo de concederse la licencia de parcelación. En ellas, a su juicio, se permite la segregación por estar autorizada la ocupación máxima del veinticinco por ciento de la superficie de la parcela en el suelo calificado como no urbanizable protegido. Pero es evidente que tal razonamiento parte de un claro error de concepto: la disposición citada de las Normas Subsidiarias tiene por objeto sólo reglamentar la facultad edificatoria en el tipo de suelo a que se refiere, lo que es muy diferente de la definición de la extensión superficial de la unidad mínima de cultivo, competencia exclusiva de la legislación agraria aplicable. En efecto, debe destacarse la atribución expresa a las Comunidades Autónomas de la competencia para determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo como limitación esencial del derecho de propiedad sobre el suelo rústico, como tal, precisada de un desarrollo general para todo el ámbito territorial de aquéllas. Esta circunstancia, en unión del carácter eminentemente imperativo que preside la regulación, determina la incompetencia de los Ayuntamientos para adoptar medidas que afecten a la extensión de la superficie de las fincas rústicas. De esa manera, el régimen de las unidades mínimas de cultivo constituye la única fuente normativa en sede de determinación de la superficie de las fincas rústicas (cfr. artículos 23, apartado 1, y 24, apartados 1 y 2, de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias; y 54 de la Ley 2/1998, de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha). Por tanto, la norma invocada no sirve para legitimar la pretensión del recurrente, pues no resulta admisible que al amparo de una norma dictada con una finalidad determinada se pretenda conseguir un objetivo diferente.

4. Por último, resta examinar la pretensión de ubicar la segregación dentro de la excepción a la regla general que legitima el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, en la que se fundamenta expresamente la resolución del Ayuntamiento por la que se autoriza la división. De la mera literalidad de dicha norma legal se desprende netamente su inaplicabilidad al supuesto de hecho. En efecto, mientras que el precepto citado delimita su ámbito objetivo incluyendo en la excepción sólo los terrenos destinados «a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario», la licencia de edificación se concedió «para construcción de nave agrícola», lo que evidencia la finalidad estrictamente agraria y la consiguiente imposibilidad de incluir al supuesto de hecho dentro de la excepción prevista en la ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la Registradora.

Contra esta Resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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.

Madrid, 2 de noviembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Casas Ibáñez.

21592 *RESOLUCIÓN de 5 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto frente a la negativa del registrador de la propiedad número 25 de Madrid, don Juan Fernández Guerrero, a inscribir el auto dictado en un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan de la Ossa Montes, en nombre y representación de don Antonio, doña M.^a Isabel, don Rafael, don Fernando, y doña Ana M.^a Martín

Sanciriaco, doña Rafaela Martín Petrovia, don Santiago Javier, doña Eva M.^a, doña M.^a Elena y don Rafael Martín Cruz, doña M.^a Jesús Araceli y don Santiago del Barrio Martín; frente a la negativa del Registrador a inscribir el auto dictado en un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Con fecha de 1 de marzo de 2004 se dictó Auto en el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 31 de Madrid por el que se resuelve el expediente de dominio instado para la reanudación del tracto interrumpido, Auto número 116/02; en el que se declaraba el dominio de la finca registral 5.105 a favor de los representados del recurrente con el carácter que en propio Auto se indica. Dicho Auto fue presentado en el Registro de la Propiedad número 25 de los de Madrid el día 14 de mayo de 2004, dando lugar a una nota de calificación del siguiente tenor literal: «en el expediente no se ha tenido en cuenta que la finca la adquirió don Gregorio Martín Poza, casado con doña Rafaela Medina Blanca, y aunque sus causahabientes probablemente sean los mismos que los de su esposo, promotores del expediente; sin embargo se ha omitido la liquidación de ganancias y la sucesión de la misma. No hay una auténtica interrupción del tracto registral, sino una sucesión de titularidades intermedias, puesto que los promotores del expediente son causahabientes del titula inscrito y existen los títulos sucesorios tanto de don Gregorio Martín Poza como de sus hijos don Antonio Ángel, don Gregorio y doña Araceli Martín Medina; incluso respecto de ésta última existe una escritura de aceptación de herencia. Fundamentos de derecho: artículos 14, 18, 20, 40, 82, 100 y 201 de la Ley Hipotecaria; 80 y concordantes del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 1 de abril de 2003, 27 de julio de 2000, 7 de enero de 2000, 12 de marzo de 1999. Acuerdo: se deniega la inscripción solicitada al no concurrir una efectiva interrupción del tracto. Recursos: contra la presente calificación las personas enumeradas en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria pueden interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación conforme a los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, el interesado puede solicitar una nueva calificación del documento del Registrador sustituto que corresponda según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 y publicado el 4 de agosto. Madrid, 1 de junio de 2004. El Registrador. Firmado Juan Fernández Guerrero».

II

Don Juan de la Ossa Montes, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don Antonio, doña M.^a Isabel, don Rafael, don Fernando, y doña Ana M.^a Martín Sanciriaco, doña Rafaela Martín Petrovia, don Santiago Javier, doña Eva M.^a, doña M.^a Elena y don Rafael Martín Cruz, doña M.^a Jesús Araceli y don Santiago del Barrio Martín interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que habiendo recaído Auto firme el mismo es de obligado cumplimiento, por cuanto negarle eficacia al mismo significaría o supondría asignarle a un órgano administrativo facultades revisoras de un acto emanado por uno de los poderes del Estado en ejercicio de una función que le es asignada, teniendo en cuenta que por parte del Ministerio Público, teniendo trámite para ello, no se ha formulado ni rebatido la resolución dictada por el juzgador. 2.º Que con arreglo a lo establecido en el artículo 3 del Estatuto Orgánico del Ministerio Fiscal, conociendo la no interrupción del tracto registral alegada por el Sr. Registrador en su nota de defectos, tanto a este Ministerio Público como al Señor Juez habría correspondido declarar la inadecuación del expediente de dominio instado por mis patrocinados como medio hábil para obtener la finalidad pretendida por aquellos, no siéndole dado al Registrador declarar tal inadecuado. 3.º Que no cabe admitir que una resolución firme consentida en tanto que no recurrida por el Ministerio Fiscal, a quien en virtud del artículo 124 de la Constitución Española, le corresponde la acción de la justicia en defensa de legalidad no sea ejercitada por este sino por la oposición de un órgano administrativo. 4.º Que las facultades calificatorias que en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario se asignan a los Registradores deben ser interpretadas restrictivamente en tanto que excepcionales, por lo que cualquier calificación que rebase los límites de este artículo debe entenderse nula de pleno derecho por extralimitación del Registrador en sus funciones. 5.º Que el artículo 272 del Reglamento Hipotecario se limita a reconocer un medio que asiste al propietario para inscribir su derecho, sin pronunciarse sobre un posible carácter excepcional o subsidiario del mismo. 6.º Que el Sr. Registrador en su nota de calificación hace referencia al artículo 40 de la