

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.<sup>a</sup> Isabel, don Rafael, don Fernando, y doña Ana M.<sup>a</sup> Martín

Sanciriaco, doña Rafaela Martín Petrovia, don Santiago Javier, doña Eva M.<sup>a</sup>, doña M.<sup>a</sup> Elena y don Rafael Martín Cruz, doña M.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> Isabel, don Rafael, don Fernando, y doña Ana M.<sup>a</sup> Martín Sanciriaco, doña Rafaela Martín Petrovia, don Santiago Javier, doña Eva M.<sup>a</sup>, doña M.<sup>a</sup> Elena y don Rafael Martín Cruz, doña M.<sup>a</sup> 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

Ley Hipotecaria, entendiendo el recurrente que dicho artículo establece una serie de procedimientos para adecuar el Registro a la realidad externa, y si bien están los mismos enumerados en dicha ley, la enumeración se hace de forma sistemática sin que obedezca a un orden de prelación de procedimientos de obligado cumplimiento por los particulares.

### III

El Registrador de la Propiedad, don Juan Fernández Guerrero, informó: 1. Que según las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 2003 y de 27 de julio de 2001 es obvio el reconocimiento en la legislación hipotecaria de la inscripción directa a favor de los herederos del titular registral, por lo que debe quedar en este caso excluido el expediente de dominio, que no sería sino una vía para evitar el impuesto pertinente o para burlar los derechos de algunos de los llamados. 2. Que según la Resolución de 7 de enero de 2000 una de las finalidades del expediente de dominio es servir de cauce apropiado para declarar la efectiva adquisición por el promotor del expediente del derecho invocado; pero sólo cuando dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito. 3. Que la Resolución de 12 de marzo de 1999 declara que estando documentadas públicamente todas las transmisiones desde el titular registral hasta los propietarios actuales, carece de razón de ser un procedimiento para reanudar el tracto sucesivo. 4. Que en el propio informe del Ministerio Fiscal se informó en el sentido de oponerse a la reanudación del tracto por no existir una auténtica interrupción del mismo. 5. Y que no cabe admitir que la negativa del Registrador a inscribir pueda calificarse de extralimitación en sus facultades calificadoras dado que se ciñe a la observancia de un obstáculo registral.

### IV

La Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, Doña Margarita Vega de la Huerza, entiende que aquí no es aplicable la doctrina de no concurrir efectiva interrupción de tracto, ya que hay transmisiones intermedias que no han sido objeto de inscripción y que los promotores traen causa no directa sino más bien remota de los titulares registrales, sin que pueda imponerse a los titulares extrarregistrales que promuevan la formalización de actos o contratos de que ellos no fueran parte (Resolución 15 de Noviembre de 1990).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 40, 82, 100 y 201 de la Ley Hipotecaria; el artículo 80 y concordantes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003 y 15 de noviembre de 2003.

1. La cuestión que se discute en el presente recurso es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo por medio del oportuno expediente de dominio cuando los actuales propietarios son herederos del último titular registral o si por el contrario en este caso debe a la inscripción directa a favor de los mismos mediante la correspondiente presentación de los documentos sucesorios y la consiguiente liquidación del impuesto correspondiente.

2. Como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véase Resoluciones citadas en los vistos) no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promovente del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de Noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor, como ocurre en el supuesto de hecho de este recurso. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria (artículo 40 a) L.H. que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente).

3. Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y confirmar la nota de calificación impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, dentro del plazo de dos meses a con-

tar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 5 de noviembre de 2004. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid número 25.

## 21593

*RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Coslada don Luis Amaro Núñez-Villaveirán y Ovilo contra la negativa del registrador de la propiedad número 20 de Madrid, don Juan Bautista Fuentes López, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Coslada don Luis Amaro Núñez-Villaveirán y Ovilo contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 20 de Madrid, don Juan Bautista Fuentes López, a inscribir una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

### Hechos

#### I

El día 11 de abril de 2003 don Luis Amaro Núñez-Villaveirán y Ovilo, Notario de Coslada, autorizó una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad de crédito. En representación de ésta actúan doña Eva María M.Z. y don José María S. G.

En dicha escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca se expresa que «doña Eva María M. Z. ...., y don José María S. G. ...., intervienen en nombre y representación, en calidad de apoderados mancomunados, de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, ...., Sus facultades representativas acreditadas, que bajo mi responsabilidad juzgo suficientes para otorgar la carta de pago, cancelación de préstamo hipotecario y todos los demás pactos complementarios incluidos en esta escritura, resultan de los poderes, vigentes según aseguran y de las que me exhiben copias autorizadas, que les fueron conferidos por dicha entidad: A doña Eva María M. Z., como apoderado de la clase C, ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día dieciocho de marzo de 1998, bajo el número 1740 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 3417, libro 0, folio 2159, sección 8a, hoja M-52454, inscripción 331. A don José María S. G., como apoderado de la clase G, ante el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 24 de noviembre de 2000, bajo el número 7143 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 14.485, libro 0, folio 96, sección 8a, hoja M-52454, inscripción 523. Tienen, a mi juicio, según intervienen la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca».

#### II

El título fue presentado el 24 de abril de 2004, si bien que este dato, al igual que el número del asiento de presentación y el Diario en el que consta el título se hace constar por el Sr. Registrador en el informe, y no en la calificación, lugar idóneo y preceptivo a tal efecto, pues si la calificación ha de estructurarse en hechos y fundamentos de derecho, obvio resulta que entre aquellos ha de incluirse el día de presentación, el medio, el número del asiento de presentación y el Diario. En todo caso, los citados datos son los siguientes, parte del de la fecha de presentación. Dicho título causó el número de asiento de presentación 1229 del Diario 15 y fue objeto de la siguiente calificación: Fundamentos de Derecho: El artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre no ha suprimido la calificación del registrador, que no podría ejercer sin la reseña de las facultades del apoderado. Así lo entienden las Resoluciones de la D.G.R.N. de 12 de abril de 2002, en contestación a consulta vinculante, y de 20 de septiembre de 2002. Firma del Registrador. Ilegible.

#### III

La calificación es de 5 de mayo de 2003; se comunicó al Sr. Notario mediante fax el día 8 del mismo mes y año. Estos datos, de nuevo y con manifiesto incumplimiento del contenido del informe que debe practicar el Sr. Registrador no se encuentran en éste, sino que se deducen del contenido de los hechos del recurso del Sr. Notario. En todo caso, el recurso se presentó en el Registro de la Propiedad de Coslada el 29 de mayo