

presentó en este Registro el día 29 de marzo de 2004 bajo el número de asiento 1.721 del Libro Diario 128, se suspende la inscripción del mismo por falta de la correspondiente licencia administrativa, conforme al artículo 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, del artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y de conformidad también con los artículos 89 y 91 de la Ley 2/98, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. No procede practicar anotación de suspensión, al no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro de la Propiedad o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria; todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a la aplicación del cuadro de sustitución previsto en el artículo 5.1 del Capítulo II del Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, de cuya aplicación se informará en este Registro.

Ciudad Real, 17 de abril de 2004. Fdo.: José Luis Aragón Aparicio. El Registrador».

Por escrito con fecha de presentación 11 de mayo de 2004, se interpuso recurso de calificación sustitutoria ante la Sra. Registradora de Almodóvar del Campo (Ciudad Real), que resolvió mantener en todos sus términos la nota de calificación recurrida.

III

Don Victoriano Delso Romero, como administrador de AXA SA, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que el art. 242.1 RD-L 1/1992 de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, requiere licencia municipal para los actos de edificación, y no para la segregación de fincas; que el art. 89 de la Ley 2/1998 de 4 de junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, manifiesta que hay parcelación urbanística en suelo rústico «cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar, sean susceptibles de actos de construcción o edificación» y dispongan o vayan a disponer de servicios de carácter urbano, y estas circunstancias no se dan en las parcelas en cuestión; que el art. 90. a. 1.º del mismo cuerpo legal determina la indivisibilidad de las parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, y en el presente caso las parcelas son de dimensiones mayores; que aunque el art. 91.2.º prohíbe las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, el presente caso dista mucho de ser parcelación urbanística y es una mera división de finca rústica; que conforme a los arts. 24 y 26 de la ley 19/1995 de 4 de julio para la Modernización de las Estructuras Agrarias, y la Orden de 27 de mayo de 1958 que fija las unidades mínimas de cultivo, la segregación de la finca rústica en cuestión es válida; que el art. 79 RD 1093/1997 de 4 de julio solo puede invocarse por el registrador que tenga duda fundada sobre el peligro de formación de un núcleo de población, y en este caso, de la división de una finca rústica en dos, no puede inferirse tal peligro; y por último, que la segregación está avalada por el Certificado de la Consejería de Agricultura.

IV

El 26 de julio de 2004 el registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 89 y 91 de la Ley de 4 de Junio de 1998 de Ordenación del Territorio y de la actividad urbanística de Castilla La Mancha, el artículo 259. 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, el artículo 78 del Real Decreto de 4 de Julio de 1997 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 17 de enero de 1995, 16 de Junio y 12 de Julio del mismo año y 9 de Abril de 1999.

1. Se presenta en el Registro una escritura de segregación y extinción de condominio que se efectúa sobre una finca rústica cuya extensión superficial es superior a la unidad mínima de cultivo, tanto la finca segregada como el resto que queda después de efectuada, según certificación de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, que se testimonia en la escritura presentada, en la que se dice

que desde el punto de vista agrario es posible la segregación, sin precisar que la Delegación Provincial lo autorice.

La finca que se segrega se describe así: Finca rústica, divisible de regadío en el término municipal de Ciudad Real. Tierra de cultivo en el sitio... denominada... con una superficie de 33 áreas y 84 centiáreas y linda norte, camino CP-3; Este, camino de acceso a varias parcelas de nueva creación; Sur, resto de finca matriz y Oeste, Ayuntamiento de Ciudad Real. El Registrador suspende la inscripción por falta de licencia municipal o de la declaración de su innecesariedad.

2. Si se tiene en cuenta: Que la Ley Autonómica define como parcelación urbanística toda división de terrenos o fincas en suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sea susceptible de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras de carácter urbano (art. 89 Ley de Ordenación del territorio de Castilla La Mancha); Que en suelo urbano no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación o en su caso el de delimitación de Suelo Urbano; en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el Programa de actuación urbanizadora; y en suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas estando todas ellas sujetas a licencia municipal (art. 91 de la citada Ley); Que el propio tenor del artículo 259. 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ajeno a consideraciones sobre la calificación urbanística del terreno segregado alude a escrituras de división de terrenos como determinante de la obligación de Notarios y Registradores de la propiedad de exigir la acreditación de la licencia o del certificado de innecesariedad lo que reitera el Reglamento Hipotecario en materia de Urbanismo y por ende, la descripción de la finca segregada que induce a pensar en una serie de parcelas de nueva creación que pudiera llevar a una posible parcelación en suelo rústico, proscrita por los preceptos antes citados son razones suficientes que llevan a confirmar el defecto del Registrador mientras no quede debidamente acreditada mediante la referida licencia o declaración alternativa –la inexistencia de obstáculos urbanísticos a la segregación calificada, si reúne los requisitos de la legislación agraria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 22 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número uno de Ciudad Real.

11609

RESOLUCIÓN de 22 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Construcciones y Promociones Coprosa, S.A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Oviedo número 1, a inscribir una determinada cláusula relativa al pago del precio por compensación en una escritura de opción de compra y, posteriormente, a cancelar unas anotaciones de embargo.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eduardo Allen Regueiras, en representación de «Construcciones y Promociones Coprosa, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo número 1, don César García-Arango y Díaz-Saavedra, a inscribir una determinada cláusula relativa al pago del precio por compensación en una escritura de opción de compra y, posteriormente, a cancelar unas anotaciones de embargo que gravan la finca por el ejercicio de dicha opción.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Oviedo, D. Manuel Tuero Tuero, el día diez de Octubre de dos mil tres, bajo el número 2741 de su protocolo, la entidad «Gesarquít, SL» concedió a la entidad «Construcciones y Promociones Coprosa, SA», una opción de compra sobre determinados bienes inmuebles. Posteriormente, el día dieciséis de Septiembre de dos mil cuatro, las citadas entidades otorgan escritura por la que se ejercita la opción de compra, siendo autorizada por el Notario antes señalado, bajo el número 2819 de su protocolo.

II

Con fecha de 28 de Septiembre de 2004, fue extendida la siguiente nota de calificación: «Escritura de ejercicio de opción de compra número 2819/04, de fecha 16 de Septiembre de 2004, del protocolo del Notario de Oviedo, Don Manuel Tuero Tuero. Asiento de presentación 389 del Diario 178. En cumplimiento de lo dispuesto en los arts.19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, por la presente le notifico que con esta fecha ha sido despachada parcialmente la escritura reseñada con la excepción siguiente: se suspende la cancelación de las cuatro anotaciones de embargo existentes sobre la finca, solicitada en el otorgamiento sexto, toda vez que para cancelar derechos posteriores a la opción no basta con el pago por compensación realizado, sino que se requiere inexcusablemente la consignación o depósito del íntegro precio pactado a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos, que de la escritura presentada no resulta, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía (cfr. por analogía, los arts 1504 del Código Civil y 132.4 de la Ley Hipotecaria y 175.6 de su Reglamento). Así lo afirma reiterada doctrina jurisprudencial, entre otras, como más recientes, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10/9/1998 y 22/5/2000 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8/6/1998, 8/4/2002 y 11/6/2002. A mayor abundamiento, cabe destacar que la última de las Resoluciones citadas, y en relación a un supuesto de compensación de créditos anteriores, análogo al presente, expresamente afirma que "pudiera estimarse que el derecho de opción está establecido en función de garantía, vulnerando la tradicional prohibición del pacto comisorio que sigue vigente en nuestro ordenamiento, tal como confirman los artículos 1859 y 1884 del Código Civil"...».

A esta nota de calificación, precedió otra de fecha 3 de Noviembre de 2003, conforme a la cual: «Examinado y calificado el documento que precede, que fue retirado y reintegrado a este Registro el día 28 de octubre pasado, se ha inscrito el derecho de opción de compra sobre las fincas descritas, a favor de la entidad "Construcciones Promociones Coprosa, S.A", en donde indican los cajetines extendidos al margen de cada una de sus descripciones. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, se deniega la inscripción de los pactos accesorios siguientes: 1.º—El pacto de compensación establecido en la estipulación 3.ª por carecer de trascendencia real y no poder afectar a tercero, como confirma la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros de 8 de Abril de 1991. 2.º—La prohibición de disponer establecida en la estipulación cuarta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria...».

III

Don Eduardo Allen Regueras, en la representación que ostenta, interpone recurso gubernativo frente a las notas de calificación alegando los siguientes argumentos:

1. Por lo que se refiere a la denegación de la inscripción de la cláusula relativa al pago del precio por compensación, es preciso señalar que:

a) El Registrador alega que el pacto de pago por compensación carece de trascendencia real y no puede afectar a tercero. Sin embargo sí se inscribió, y consideró que tenía trascendencia real, el pacto de pago de un 25% del precio al otorgarse la escritura de compraventa y el 75% restante a los tres meses. Ello contraviene lo dispuesto en el art. 10 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, ha existido un precio y su forma de pago por compensación ha sido la efectivamente realizada para la adquisición del dominio que fue la convenida por las partes. Esa era la voluntad de lo pactado. Si se plantea la cuestión desde la interpretación de los contratos, la voluntad de las partes fue la de pactar la compensación como medio de pago del precio.

b) La calificación registral que deniega el acceso al Registro del pacto de pago del precio por compensación no puede mantenerse. Tal cláusula no es de orden obligacional sino real, ya que afecta a la forma de pago del inmueble (art.1445 Cc). Conforme al art. 10 de la Ley Hipotecaria, en la inscripción ha de consignarse la forma en que se ha convenido el pago del precio. Si el Registrador sostiene que la forma del pago del precio no es algo que deba tener trascendencia real, no se entiende porqué inscribió parte del medio de pago pactado y no el pago por compensación.

c) El Registrador para denegar la inscripción del pago por compensación alude a su falta de trascendencia real citando la resolución de la DGRN de 8 de Abril de 1991. Frente a ello, es preciso destacar que en ella la Dirección General, del expediente, trata de evitar que el pago por compensación sea un instrumento para encubrir un negocio fraudulento, un pacto comisorio. En ningún caso se niega que el pago por compensación sea un instrumento válido para pagar el precio acordado, tal y como lo

regula el Código Civil. Es más, la propia Resolución reconoce que si no se inscribe en el caso concreto la compensación, es porque resulta innecesario. El efecto solutorio de la compensación ya está proclamado por el legislador.

No se puede sostener la calificación registral, porque de ser así se daría por hecho que las entidades se pusieron de acuerdo maliciosamente para perjudicar a terceros embargantes. Esta posibilidad supone negar la buena fe. Dada las fechas de la escritura de opción y la de los créditos compensados, no cabe mantener ánimo defraudatorio ni, aún menos, frente a los titulares de los embargos posteriores.

d) La calificación que se impugna conculca el art. 10 de la Ley Hipotecaria. El optante ha adquirido una propiedad por compraventa con el pago de su precio que, sin embargo, hoy aparece gravada con anotaciones de embargo que el comprador no tiene obligación de soportar.

2. En cuanto a la suspensión de la cancelación de cargas posteriores a la opción de compra, se señala que:

a) Si el Registrador hubiera inscrito el pacto de pago del precio por compensación, conforme al art.10 LH, los terceros embargantes habrían sabido a que atenerse. Lo que subyace en la Resolución de 28 de Septiembre de 2004 es el posible perjuicio que se pudiera derivar para los terceros embargantes de una forma de pago que no supone una consignación efectiva del precio de la opción de compra. El precio de la opción ya está pagado por la compensación pactada. El adquirente, sin infracción legal, se verá obligado a pagar dos veces el precio si quiere que el dominio adquirido y pagado el precio quede libre de cargas posteriores.

b) Si bien el Registrador alude a unas Sentencias del Tribunal Supremo, estas no se acomodan al supuesto que nos ocupa, una opción de compra en la que de modo claro y expreso se convino y se pagó el precio por medio de la compensación de créditos. En cuanto al resto de fundamentos invocados por el Registrador, las Resoluciones de la DGRN, no existe identidad de supuestos. En ellas se encubrían pactos comisorios o actuaciones en fraude de terceros. En el presente caso, de la literalidad del contrato de opción de compra no se desprende maquinación alguna o pacto comisorio; debe presumirse la buena fe en los contratos. En cualquier caso, la compensación efectuada por ejercicio de opción de compra era una forma de pago ya convenida expresamente en el título causal, y no ha sido una compensación sobrevenida o inventada en fraude de terceros.

IV

Don César García-Arango y Díaz-Saavedra, Registrador de la Propiedad de Oviedo n.º 1, emitió informe de fecha 22 de Noviembre de 2004, remitiendo los documentos relativos al recurso a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 14 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; 1257, 1504, 1859, 1884 del Código Civil; 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de Agosto de 1982, 8 de Abril de 1991, 8 de Junio de 1998, 26 de Marzo de 1999, 18 de Abril y 11 de Junio de 2002.

1. En el presente recurso se debate la negativa a inscribir en una escritura de opción de compra el pacto de pago del precio por compensación y, posteriormente, como consecuencia del ejercicio de dicha opción de compra, la negativa a cancelar las cargas posteriores al derecho de opción, al no constar consignación o depósito del íntegro precio pactado a favor de los titulares de tales derechos, o el consentimiento de los mismos.

2. Por lo que se refiere a la primera de las notas de calificación, la de 3 de Noviembre de 2003; esto es, aquella por la que se inscribe el derecho de opción de compra denegándose la constancia registral del pacto de pago del precio por compensación, como se desprende del informe del Registrador, se discute la extemporaneidad del recurso al amparo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Según éste, el plazo para la interposición del recurso será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación. Del expediente y de los documentos aportados parece que aquél fue interpuesto fuera de plazo, siendo la calificación notificada en forma al presentante del documento y al Notario autorizante de la escritura; sin que desvirtúen tales hechos la alegación del recurrente de su conocimiento, como interesado, en fecha posterior. En este sentido, el recurso interpuesto frente a la primera de las notas de calificación ha de desestimarse por haberse interpuesto fuera de plazo y sin que quepa entrar a resolver sobre su contenido. Sin embargo esta desestimación, no altera la decisión última sobre la constancia y efectos del pacto de pago por compensación.

3. En cuanto a la segunda de las notas recurridas, la de 28 de Septiembre de 2004, motivada por el ejercicio de la opción de compra en la que se suspende la cancelación de las cargas posteriores a la opción al no constar consignación o depósito del íntegro precio a favor de los titulares de aquellas o el consentimiento de los mismos, ha de mantenerse la nota de calificación. Para cancelar derechos posteriores a la opción se requiere la consignación o depósito del íntegro precio pactado a favor de los titulares de tales derechos o el consentimiento de los mismos, pues dicho precio pasará a ocupar por subrogación real la posición jurídica que al inmueble correspondía. Así resulta, por analogía, de lo dispuesto en los artículos 1504 del Código Civil, 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.6 del Reglamento Hipotecario. De este modo, los derechos que antes convergían sobre el inmueble pasan ahora a recaer sobre el precio (véase en este sentido las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de Agosto de 1982, 8 de Junio de 1998, 18 de Abril de 2002 y 11 de Junio de 2002).

En cuanto al alcance del pacto del pago del precio por compensación, se ha pronunciado en ocasiones esta Dirección General (así en la Resolución de 8 de Abril de 1991, entre otras) de forma contraria a su inscripción por carecer de trascendencia real y, en su caso, conculcar la prohibición de pacto comisorio que rige en nuestro ordenamiento jurídico (arts 1859 y 1884 Cc).

Incluso en el caso de que dicho pacto de compensación hubiera estado inscrito (véase Resolución de 26 de Marzo de 1999) no se excluiría la necesidad de consignación, aunque al estar inscrito tal derecho, el Registrador haya de partir de su validez presunta (art. 38 LH), en tanto no se declare su ineficacia en los términos legalmente prevenidos (arts. 1 y 18 LH). Pero una cosa es el respeto a la validez del derecho inscrito y otra bien diferente es la pretensión de eficacia erga omnes de cualesquiera cláusulas estipuladas con ocasión de su constitución. Sólo en la medida en que dichas cláusulas delimiten el contenido del derecho real inscrito, tendrán aquéllas alcance inherente a este último; más si su carácter fuera puramente personal –como es el caso–, bien por su naturaleza, bien por deducirse así del contenido del pacto, no se alteraría ésta por el hecho de su inscripción (art. 98 LH) y sólo podrían desenvolver su eficacia en el restringido ámbito de quienes la estipularon (art. 1257 Cc).

Esto es, en el presente caso, aunque se hubiese inscrito el pacto del pago del precio por compensación, tal estipulación no podría afectar a tercero, tendría alcance solutorio obligacional, únicamente afectando a las partes que lo convinieron y sin que el mismo, dada su ineficacia frente a terceros, permita cancelar los derechos posteriores que gravan la finca en tanto no concurra el consentimiento de tales titulares o se acredite la consignación o depósito del íntegro precio a favor de los mismos.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 22 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Oviedo.

11610 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Hortícola Conesa, S. C. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albacete, número 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Simón Conesa Albadalejo, en nombre de «Hortícola Conesa, S. C. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Albacete, n.º 2, don Flavio Muñoz García, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El tres de octubre de 2003, mediante escritura pública autorizada por el notario de Alhama de Murcia, don Juan Pérez Martínez, como sustituto de don Rafael Cantos Molina, se compraron por la sociedad «Hortícola

Conesa, S.C.L.», varias fincas, apareciendo en la descripción de una de ellas la expresión «con caudal de 128 litros por segundo destinada al regadío de la totalidad de la finca».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete, n.º 2, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, que se presentó el día seis de Octubre ultimo, retirado el mismo y devuelto el día cuatro de los corrientes, tras examinar los antecedentes del Registro y consintiendo la inscripción parcial del mismo, según instancia suscrita en Torrepacheco el día 30 de Octubre de 2.003 por don Simón Conesa Albadalejo, en nombre y representación de la entidad adquirente, como Secretario del Consejo Rector, el Registrador que suscribe ha practicado las inscripciones respecto de las fincas descritas bajo los números 1, 2, 3 y 4 del exponen Primero, únicas pertenecientes a la demarcación de este Registro, y en cuanto a la parte radicante en el mismo, en los lugares que se indican en los cajetines puestos al margen de las descripciones de dichas fincas, en virtud de las cuales ha quedado inscrito el dominio de las mismas a favor de la mercantil Hortícola Conesa, S.C.L. Suspendida la inscripción de la siguiente expresión que figura en la descripción de la finca descrita bajo el número 1 del exponen Primero, y que no constaba con anterioridad en este Registro: “con un caudal de 128 litros/segundo destinada al regadío de la totalidad de la finca”, porque a partir de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985, modificada por la Ley 46/1999 de 13 de Diciembre, las aguas son de dominio público estatal, salvo algunos supuestos especiales en los que se puede reconocer el dominio privado de las aguas, y habrán de acreditarse mediante la correspondiente certificación Administrativa del Organismo de Cuenca correspondiente, sus características y si las aguas mencionadas se encuentran en alguno de los supuestos especiales existentes –Disposición Transitoria Tercera de la mencionada Ley de Aguas de 20 de Julio de 2001 y Artículos 52 de la Ley de Aguas y 84 y 85 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986. Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, esta bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en ella. Se acompaña nota simple informativa de este Registro. Se advierte al interesado que ha incumplido la obligación de aportar la referencia catastral. Contra esta nota se puede recurrir en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación de la calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en este mismo Registro, y, posteriormente contra la resolución expresa o presunta de la Dirección General se puede interponer recurso ante los órganos del orden Jurisdiccional Civil, según lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, de conformidad con la redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre de 2001. También puede instar se la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entidad procedente. Albacete, a 11 de noviembre de 2003. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Simón Conesa Albadalejo, en nombre de «Hortícola Conesa, S.C.L.», interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: 1.º Que los supuestos especiales recogidos en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, se refieren a las aguas superficiales y subterráneas. En ambos casos, la pertenencia al dominio privado deviene, no de un pronunciamiento de la Administración, sino de la aplicación de la normativa anterior, la Ley de Aguas de 13 de junio de 1879. Todo aprovechamiento de aguas que no sea consecuencia de una concesión administrativa o de un usucapión acreditada mediante acta de notoriedad del artículo 65 (antes 70) del Reglamento Hipotecario y tenga su origen en el dominio enumerado en el artículo 408 del Código Civil, son aprovechamientos de aguas privadas; 2.º Que a estos aprovechamientos se refería el número 3 de la Disposición Transitoria Primera de La Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985 en su redacción primera), expresando que conservarían el derecho a la utilización del recurso sus titulares, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones siguientes. Los antecesores en la titularidad del derecho optaron por no inscribirlo en el Registro de aguas como aprovechamiento temporal de aguas privadas, manteniendo, por consiguiente, su titularidad en la misma forma que anteriormente y declarándolo ante la Confederación Hidrográfica de Júcar para su inclusión en el catálogo de aguas privadas de la cuenca, inclusión que se tramita por dicha confederación en el expediente 2001/C0086 no ultimado hasta la fecha. La nueva Ley de Aguas