

número 66/2000, en el Juzgado de Primera Instancia número uno de Dos Hermanas, en el que se ha librado mandamiento ordenando dicha cancelación.—Dos Hermanas, 11 de junio de 2004.—El Registrador. Fdo.: Manuel Rodríguez-Sañudo y Gutiérrez.

### III

La Sindicatura de la Quiebra de Grand Tibidabo, S. A., no estando de acuerdo con la cancelación de la inscripción 7.<sup>a</sup>, interpuso recurso gubernativo, y alegó: 1.<sup>a</sup> Que la cancelación de la inscripción relativa a la declaración de quiebra de Grand Tibidabo, S. A., es consecuencia de la genérica cancelación practicada en todas las inscripciones y anotaciones posteriores que gravan la finca, conforme a lo prevenido en el artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 78 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 2.<sup>a</sup> Que por Auto de 25 de octubre de 1999 fue declarado el estado legal de quiebra de la sociedad citada, acordándose retrotraer los efectos de la quiebra al 1 de enero de 1996, tal como resulta del mandamiento en su día expedido por dicho Juzgado al Registro de la Propiedad, causante de la inscripción 7.<sup>o</sup> en la finca n.<sup>o</sup> 48.997; 3.<sup>a</sup> Que la cuestión planteada ha sido tratada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 7 y 8 de noviembre de 1990 y 12 de abril de 1991; 4.<sup>a</sup> Que se trata, en definitiva, de preservar el derecho de la masa de la quiebra que dicha inscripción conlleva, en relación con los efectos de la retroacción derivada de dicha declaración judicial de quiebra. Que la anterior circunstancia reviste especial significación habida cuenta que precisamente se sigue a instancia de los órganos de la quiebra procedimiento judicial tendente a la declaración de nulidad del título constitutivo del derecho real de hipoteca en virtud de cuya ejecución se procede a la cancelación de la inscripción de la declaración de quiebra.

### IV

El Registrador de la Propiedad Accidental informó que de acuerdo con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, con lo que resulta de la regulación del recurso gubernativo, contenida en los artículos 322 y siguientes del mismo texto legal, y con la reiterada doctrina del centro directivo, el recurso gubernativo sólo podrá interponerse contra la calificación del título hecha por el registrador por virtud de la cual se deniegue o suspenda la practica del asiento solicitado, no siendo el cauce adecuado dicho recurso para reclamar contra la decisión del Registrador de proceder a inscribir el título de que se trate. En este punto cabe citar las resoluciones de 28 de mayo y 17 de diciembre de 1971, 1 de marzo de 1980, 22 de diciembre de 1986 ó 22 de abril de 1996, entre otras.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 66, 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones entre otras de 29 y 31 de mayo de 1993, 23 de noviembre de 1998, 22 de abril, 9 de junio, 20 y 22 de septiembre de 1999 y 15 de enero de 2000, 7 de mayo, 11 de septiembre de 2003, 29 de diciembre de 2004, y 4 de enero de 2005.

1. En el presente supuesto se ha practicado la cancelación de una inscripción de declaración de estado legal de quiebra en virtud de mandamiento judicial derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Realizada por el Registrador conforme al artículo 659.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la comunicación de la cancelación al Juzgado donde se tramita el procedimiento de quiebra y trasladada esa comunicación a la sindicatura de dicha quiebra, se interpone recurso gubernativo por ésta contra la calificación del Registrador relativa a la cancelación de la inscripción de quiebra, solicitando la rectificación de dicha calificación y en su caso interponiendo recurso gubernativo.

2. El recurso gubernativo se contrae a resolver sobre la calificación del registrador suspendiendo o denegando la inscripción; en él no puede discutirse la procedencia o improcedencia de una cancelación ya practicada. Una vez practicado un asiento en el Registro, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 del mismo cuerpo legal; no siendo el recurso gubernativo cauce adecuado para discutir la validez de una inscripción ya practicada, como resulta además de doctrina reiterada de esta Dirección General.

Esta Dirección General ha acordado no admitir 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, 7 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. registrador de la propiedad de Dos Hermanas número 1.

**13166** *RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Isabel Gumá García, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 16, a inscribir una escritura de cambio de uso de departamento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña María Isabel Gumá García frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 16 don Ramón Vicente Modesto Caballero, a inscribir una escritura de cambio de uso de departamento.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de cambio de uso de departamento formalizada el 20 de junio de 2003 ante Notario de Hospitalet de Llobregat, Don Juan García Sáez se modifica por la propietaria y aquí recurrente, la descripción de un local sito en Barcelona y se convierte en vivienda, adaptándola al uso o destino que siempre se le había dado.

##### II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de Barcelona número 16 fue calificada con la siguiente nota: Documento calificado: Escritura de cambio de uso de departamento autorizada por el notario de L'Hospitalet de Llobregat don Juan García Sáez el día 20 de junio de 2003, número 1.524 de su protocolo. Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción del mismo, teniendo en cuenta los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.—El documento precedente fue presentado en este Registro de la Propiedad el día 9 de julio de 2003, causando el asiento de presentación n.º 1.148 del Diario 34. 2.º En dicho documento se otorga cambio de uso de un departamento, que pasa de local a vivienda. Calificación negativa. Se deniega la inscripción del precedente documento, por observarse el siguiente defecto: 1).—Falta acompañar licencia urbanística del Ayuntamiento que autorice el cambio de uso a que se refiere el precedente documento o la primitiva licencia urbanística de obras de la que resulte autorización suficiente para la transformación del departamento de local en vivienda (artículos 179 y 210 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo de la Generalitat de Catalunya). Fundamentos de Derecho: El cambio de uso objeto del precedente documento supone un incremento de las viviendas construidas que puede ser contrario a las determinaciones del planteamiento urbanístico regulador de la edificabilidad de la zona en la que se halla el departamento cuyo uso se quiere modificar. Siendo causa de denegación el defecto señalado, no se practica anotación preventiva. La presente calificación negativa determina la prórroga de la vigencia del asiento de presentación causado por el precedente documento, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de Derecho común o ante el órgano jurisdiccional competente en materia de Derecho propio de la Comunidad Autónoma, mediante escrito presentado en este Registro o en otros Registros y oficinas a que se refiere el artículo 327,3.º de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, con los requisitos y trámites de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien cabe instar la aplicación del cuadro de sustituciones en los términos y supuestos que establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Barcelona, a 22 de julio de 2003. El Registrador. Fdo. Ramón Vicente Modesto Caballero.

##### III

El 29 de Julio de 2003, Doña María Isabel Gumá García, propietaria del local objeto de la escritura, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que el propietario de toda finca en régimen de propiedad horizontal puede otorgar a la misma el uso o destino que crea conveniente bien como vivienda bien

como local, con la única limitación de que en el título constitutivo no se establezca una prohibición expresa para ello. Que la escritura incorpora un certificado expedido por la Gerencia Territorial del Catastro de Barcelona donde se hace constar que el uso de la finca es residencial. Que el artículo 179 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo de urbanismo de la Generalitat de Cataluña, no se exige licencia para el cambio de uso de vivienda o local sino que hace referencia a edificios e instalaciones.

#### IV

El Registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General, mediante escrito de 4 de agosto de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 179 y 210 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo de la Generalidad de Cataluña y la Resolución de este Centro Directivo de 23 de marzo de 1998.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si en Cataluña el cambio a vivienda de un elemento privativo de una propiedad horizontal que consta inscrito como local necesita licencia municipal.

2. El artículo 179.e) de la Ley de Urbanismo de la Generalidad de Cataluña no somete a licencia el cambio de uso de local a vivienda, pues se refiere únicamente al «cambio de uso de los edificios e instalaciones». Y el artículo 202 de la misma Ley declara nulos los actos de «parcelación, edificación y uso del suelo y subsuelo que se lleven a cabo sin licencia».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 9 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Barcelona número 16.

**13167** *RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Rodríguez Rubio, en nombre de determinadas personas, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, a inscribir una escritura de compraventa, agrupación y declaración de obra nueva.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Rodríguez Rubio, en nombre de determinadas personas, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Algeciras número 1, don Fernando Martínez Martínez, a inscribir una escritura de compraventa, agrupación y declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

En escritura de 16 de mayo de 2003 autorizada por el Notario de Algeciras don Enrique Javier de Bernardo Martínez-Piñero, los cónyuges doña María de la Palma R. R. y don Cristóbal N. M. venden la mitad indivisa de determinada finca a los cónyuges doña M.ª Luisa R. R. y don Sebastián Miguel V. R., que son dueños de la otra mitad indivisa, ostentando tras la compra el pleno dominio de la misma. Los compradores son además dueños de otra finca y proceden a agruparlas, declarando exceso de cabida sobre la agrupada, así como obra nueva, que es el exceso de lo que figura en el Registro como construido, y lo que se dice realmente construido.

##### II

Se presentó copia de dicha escritura en el citado Registro, o que fue objeto de la siguiente calificación: I. Antecedentes de hecho. 1.º Con fecha 16 del pasado mes ha sido presentada, en este Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Algeciras, primera copia de la escritura otorgada en ésta, el mismo día de la presentación, ante su Notario don Enrique Javier de Bernardo Martínez Piñero con el n.º 801 de su protocolo, causando el

asiento n.º 127 del Diario 113. El título fue retirado para pago del impuesto, reintegrándose nuevamente al Registro el día 28 siguiente. 2.º Por él, y además de una compraventa que no se cuestiona en esta nota, los cónyuges don Sebastián Miguel del Valle Rubio y doña María Luisa Rodríguez Ruiz: a) Agrupan dos fincas de su propiedad, resultando de su respectiva descripción: 1. tener ambas conjuntamente una superficie de suelo de 2.377,25 metros cuadrados, 747,25 una y 1.630 otra, con unas edificaciones en la mayor de 899,45 metros también cuadrados; y 2. No colindar, al estar separadas ambas por una propiedad de don José Rodríguez Rubio, con la que una linda por la izquierda entrando y la otra por la derecha. b) En la descripción de la finca agrupada, además de configurarla como finca continua o bajo unos mismos linderos, se dice que tiene una superficie de 3.222 metros cuadrados, y que la de las edificaciones de su interior es ahora de 1.799. c) Con tales antecedentes, y en base a una certificación catastral, que se protocoliza y se dice referida a la finca resultante de la agrupación, se solicita de este Registro: 1.º La inscripción de la agrupación efectuada; y 2.º La inscripción de «... los excesos de cabida y de construcción resultantes, declarándose la obra nueva terminada... ascendente a...» 899,75 metros cuadrados. 3.º El reseñado título ha sido calificado en el día de la fecha conforme a los siguientes. II. Fundamentos de derecho. Vistos Los artículos 8, 9, 18, 20, 21, 200, 205 y 208 de la Ley Hipotecaria y 44, 51, 298 y 208 de su Reglamento, así como la Jurisprudencia que los interpreta, especialmente las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de junio del pasado año y 3 de febrero del corriente, así como los complementarios y concordantes de unos y otras. He resuelto denegar la práctica de los asientos solicitados por concurrir los siguientes defectos: a) De la agrupación. Insubsanables: 1.º Falta de colindancia entre las fincas que se agrupan; 2.º Imposibilidad de poder apreciar unidad económica de explotación en tanto la finca resultante de la agrupación se mantenga descrita como «continua». b) Común a exceso de cabida y obra nueva. Subsananable: 3.º Falta de previa inscripción de la finca agrupada sobre la que se pretende la inscripción de uno y otra. c) Del exceso de cabida: 4.º Carecer el título, en cuanto a la finca agrupada en que se pretende el exceso, de virtualidad inmatriculadora por tener únicamente eficacia declarativa, y no traslativa o adquisitiva; 5.º Aparecer la finca catastrada a favor de persona distinta de quien solicita su constancia. 6.º No resultar posible en la certificación de la finca catastrada identificar ni las fincas que se agrupan ni el exceso de cabida de la resultante de la agrupación. 7.º Existir en este Registrador duda fundada acerca de la identidad de la finca. d) De la obra nueva. Subsananable: 8.º No describirse ésta en los términos que resultan exigidos por la Ley, pretendiendo la inscripción de un extraño «...exceso de... construcción...», únicamente expresado en metros edificadas que se toman por diferencia con el Catastro. Notifíquese la anterior calificación al presentante y al Notario autorizante del título calificado dentro del término de 10 días a contar desde la fecha, haciendo constar expresamente que contra ella podrá recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, desde que sea notificada, mediante escrito presentado en este Registro con los requisitos de los artículos 322, siguientes y concordantes, de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado. En Algeciras, a dos de junio de dos mil tres. Fernando Martínez Martínez.

Solicitada calificación sustitutoria, don Julio Garrido Requena, Registrador de Algeciras n.º 2, como registrador sustituto, entendió que no hay obstáculo para la inscripción de la compra, manteniendo los defectos en cuanto a los demás negocios.

##### III

Don José Rodríguez Rubio, en representación de los compradores, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: I. que la compraventa es previa a los demás actos que siguen, y si ha sido objeto de una calificación positiva, debe inscribirse; II. que las fincas constituyen una unidad de explotación y son colindantes, y así resulta del hecho de lindar ambas con una tercera, como se acredita mediante certificación catastral; III. que no existen obstáculos para la inscripción de la agrupación y del exceso de cabida haciendo la nota de calificación de fundamento en cuanto a sus argumentos; IV. que el Registrador no dice ni concreta cuáles son las dudas que tiene sobre la identidad de la finca ni las fundamenta.

##### IV

El 22 de agosto de 2003 el Registrador emitió su informe y el 26 de agosto elevó el expediente a este Centro Directivo.