

En dicho recurso alegó: 1.º Que la demanda contiene una pretensión de condena dineraria, derivada de la existencia de un contrato de ejecución de obra relativo a la finca registral descrita, por lo que nos encontramos ante un crédito de naturaleza refaccionaria, conforme a la interpretación extensiva que la Jurisprudencia ha realizado de este concepto (sentencias del Tribunal Supremo de 21 de julio de 2000, autos de la Audiencia Provincial de Baleares de 5 de febrero y 21 de marzo de 2003, sentencias de la Audiencia Provincial de Baleares de 28 de noviembre de 2002 y Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 25 de febrero de 2004). 2.º Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 1999 admite la anotación preventiva de la demanda sobre reclamación de cantidades devengadas por la realización de obras de urbanización, interpuesta por empresa constructora.

#### IV

Con fecha 16 de enero de 2006 la Registradora de la Propiedad, número 2 de Inca emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 25 de enero del mismo año.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.317 y 1.401 del Código Civil, 42.1 y 61 a 64 de la Ley Hipotecaria, 100 y 157 y siguientes del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 1998, 19 y 20 de mayo de 1999, 2 de julio de 2001 y 5 y 12 de mayo y 23 de abril de 2004.

1. Se presenta en el Registro mandamiento ordenando una anotación preventiva de demanda. El suplico de la demanda solicita se dicte sentencia condenando al demandado al pago de determinadas cantidades. El Registrador suspende la práctica de la anotación por no tener la demanda trascendencia real. La interesada recurre.

2. El defecto debe ser confirmado. Como ha declarado reiteradamente este centro directivo, aunque el ámbito de la anotación de demanda ha sido ampliado por la doctrina científica y por esta Dirección, es lo cierto que a lo más que puede llegarse es a abarcar aquellas demandas cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello.

3. Alega la recurrente que el crédito tiene el carácter de refaccionario, por lo que cabe la anotación, pero ello no es así pues, en dicho supuesto, han de seguirse los trámites correspondientes a la anotación de crédito refaccionario (cfr. artículos 61 a 64 de la Ley Hipotecaria y 157 y siguientes de su Reglamento), que no es una subespecie de la anotación de demanda sino una anotación específica que requiere trámites propios, y, en especial, la concurrencia de terceras personas que podrían verse afectadas por dicha anotación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 10 de marzo de 2006.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Inca número 2.

### 7380

*RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, a inscribir una escritura de agrupación y posterior segregación de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Letrado don Jesús Millán Rodríguez Lucas, en nombre y representación de don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María Belén Martínez

Gutiérrez, a inscribir una escritura de agrupación y posterior segregación de una finca.

#### Hechos

##### I

El día 30 de mayo de 1979, don Manuel Nogales Barquero, Notario de Cebreros, autorizó una escritura de agrupación de dos fincas en término de El Tiemblo, sitio de Navalaceña que pertenecían por terceras partes indivisas a don Alvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal. Posteriormente y en la misma escritura se segregó la finca agrupada, de seis hectáreas cuarenta y tres áreas noventa centiáreas, en veinticuatro parcelas con una superficie comprendida entre los dos mil quinientos metros o cabida superior, excepto en una de las parcelas cuya superficie es de mil novecientos metros cuadrados, cuya inscripción no se llevo a cabo, según manifiesta el recurrente al estar interrumpido el tracto sucesivo. Reanudado el tracto sucesivo por expediente de dominio la citada escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Cebreros, acompañada de una certificación descriptiva y gráfica del Catastro de Rústica donde se identifican las parcelas; y dos certificados del Ayuntamiento de El Tiemblo de 2 de mayo de 2002 que afirma que las segregaciones se practicaron en 1979 y que no consta que se haya seguido expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística y otro de 14 de enero de 2004 del que resulta que el 25 de junio de 1981 se procedió al sobreseimiento de un expediente sancionador por presunta infracción urbanística a raíz de las segregaciones escrituradas en 1979. Se presentó, asimismo, un certificado de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León confirmando que el día 29 de junio de 1981 se decretó el sobreseimiento provisional de las actuaciones con archivo del expediente sancionador.

##### II

El día 12 de febrero de 2004 se presentó la escritura, junto con los documentos reseñados, en el Registro de la Propiedad de Cebreros, causó el asiento 3777 del diario 57, número de entrada 2004/596 y fue calificada negativamente por observarse los defectos siguientes: «... Registro de la Propiedad de Cebreros suspendida la inscripción del precedente documento, escritura del Notario de Cebreros, don Manuel Nogales Barquero, número 43/1979 de su protocolo que ha causado el asiento 3777 el diario 57, por lo siguiente: Hecho 1.º Se realiza una agrupación de dos fincas que ya constan inscritas como una, la registral 1154 en término de El Tiemblo en virtud de expediente de dominio y sobre la que no se solicita inscripción. Sobre la finca rústica de 6 Ha, 43 a, 90 ca, se realizan segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo, sin que se justifique que dicho terreno tiene hoy en día el carácter de urbano o urbanizable. Si el terreno es Rústico, no pueden realizarse las segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo. Sin que sirvan los certificados acompañados como complementarios: El de Secretario del Ayuntamiento de El Tiemblo don Alvaro de la Vega Marcos, de 14 de enero de 2004 donde se indica el sobreseimiento de un expediente 24/80 contra don Raúl Ruiz Fuentes y don Rogelio Ruiz Aranda, el primero sin que sea titular registral de la finca, y el segundo no es el único titular. El sobreseimiento, aún suponiendo que sea sobre la finca de la que pretende realizarse las 24 segregaciones, no implica la conversión del terreno rústico a urbano, ni implica, caso que ya sea urbano, la concesión de licencia de segregación. El de la Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo doña Noelia Díez Herrezuelo, de 12 de enero de 2004, donde se habla de un sobreseimiento provisional no definitivo del expediente sancionador 24/80 contra don Raúl Ruiz Fuentes y don Rogelio Ruiz Aranda. A lo que cabe alegar lo anteriormente dicho. Si el terreno está parcelado y con calles como parece desprenderse del Certificado Catastral descriptivo y gráfico del Catastro de 17 de septiembre de 2002, debe exigirse su naturaleza urbana o urbanizable y que el órgano competente, esto es, el Ayuntamiento así lo declare y conceda la correspondiente licencia de segregación. Si no fuese así, cualquier segregación en terreno Rústico por debajo de la unidad mínima de cultivo están prohibidas. Fundamento de Derecho 1.º Artículo 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y artículos 23.2, 24.2, 25.3 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Cebreros, 18 de febrero de 2004.—La Registradora. María Belén Martínez Gutiérrez.

##### III

La citada calificación negativa de fecha 18 de febrero de 2004 fue notificada, el 1 de marzo de 2004, y don Jesús Millán Rodríguez Lucas en nombre y representación de don Álvaro Aparicio Velázquez, don Rogelio Ruiz Aranda y don Juan Serrano Retamal interpuso recurso gubernativo el día 30 de marzo de 2004. En dicho recurso alegó: 1.º Que no pueden citarse como fundamento de la calificación para denegar la inscripción preceptos como el 24 y 25 de la Ley 19/1995 y 23.2, 24.2 y 25.3 de

la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, que no estaban en vigor en la fecha de la escritura calificada, 30 de mayo de 1979, por ser contrario al artículo 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución. Ello es avalado por doctrina unánime del Tribunal Supremo en Sentencias de 3 de mayo de 1963 y 7 de mayo de 1968 según la cual nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio «tempus regit actum» o de irretroactividad. Si se rechaza la inscripción por no respetar la unidad mínima de cultivo al tratarse de suelo rústico, teniendo en cuenta la antigüedad del título que se pretende inscribir (30 de mayo de 1979), deberá aplicarse la legislación vigente en el año 1979. En cuanto a la pretendida segregación serán de aplicación los artículos 43 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario D. 118/1973 que regula el régimen aplicable a las unidades mínimas de cultivo, por lo cual, la formación de fincas ha sido acorde con la citada norma, pues la superficie de las diferentes parcelas es igual o mayor que la fijada en la Orden de 27 de mayo de 1958 para la provincia de Ávila (grupo 3), ya que la finca es de regadío. 2.º Que el artículo 94 de la Ley del Suelo texto refundido aprobado por Decreto 1346/1976, de 9 de abril, vigente en el momento de autorizar la escritura de segregación, define lo que es una parcelación urbanística, situando junto a la división material del terreno en dos o más lotes, la especial característica de que «pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se defina reglamentariamente». Evidentemente la Ley del Suelo está regulando situaciones que puedan producirse de edificaciones en suelo no urbano, ello no es el caso, ya que en el presente expediente se tratan de fincas rústicas destinadas a huertos de regadío que no tienen ninguna expectativa de urbanizarse en el futuro. Por ello no son aplicables las disposiciones de la Ley de Suelo de 1976, ni mucho menos las posteriores de Modernización de Explotaciones Agrarias Ley 19/1995, ni la Ley del Suelo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril, por no tolerarse en nuestro derecho la aplicación retroactiva de la Ley. 3.º Que al presentar una segregación sobre fincas rústicas conforme dispone el artículo 259.3 de la Ley del Suelo, los Notarios y Registradores exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesidad. Es evidente que el Notario autorizante no pudo cumplir la cautela prescrita por el artículo 259.3 de la Ley del Suelo al no estar vigente dicha norma al momento del otorgamiento de la escritura, pero sí el Registrador actuante y especialmente en lo dispuesto en el vigente Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, artículos 78, 79 y 80, esta parte intentó con los certificados expedidos por el Ayuntamiento de El Tiemblo evitar dicha omisión, según los cuales dicho ayuntamiento no opone inconveniente alguno a dichas segregaciones, manifestando tenerlas asumidas conforme las características que marca el catastro de rústica de la dicha localidad. 4.º Que desde 1979 el Catastro Rústica ha asumido la segregación de la finca en 24 parcelas conforme la escritura de segregación de 30 de mayo de 1979, la Comisión Provincial de Urbanismo que en un principio abrió expediente sancionador contra los promotores de la segregación en 1981 decretó el sobreseimiento provisional y el archivo del expediente. El Ayuntamiento de El Tiemblo certifica que conforme el título mencionado se produjo la segregación de las 24 fincas sin que exista expediente alguno, siendo la realidad física y catastral coincidentes, es necesaria su coordinación con los datos registrales pretendida por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de agosto de 1987 y el Real Decreto de 30 de marzo de 1990. 5.º Que no tendría ningún sentido denegar la inscripción de las segregaciones que son fincas independientes desde hace 25 años, que lograrían inmatricular de forma independiente sus respectivos propietarios presentando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de cada una de ellas y transmitiéndolas nuevamente, como finca independiente. Tampoco se puede denegar el acceso al Registro de la Propiedad a 24 propietarios de las distintas parcelas que han adquirido de buena fe y en base a certificaciones administrativas.

#### IV

Con fecha 16 de abril de 2004 la Registradora de la Propiedad de Cebrosos emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3 del Código Civil; 85.4, 94 y 96 párrafos 1 y 3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976; 44 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 y el artículo 44, párrafos 1 y 4, del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978; los artículos 24 y 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de Explotaciones Agrarias; los artículos 23 a 25 de la Ley de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León; la Orden de 27 de mayo de 1958, sobre unidades mínimas de cultivo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1985 y 19 de noviembre de 2004.

1. En 1979 se autorizó una escritura de agrupación de dos fincas rústicas de cuya agrupada se segregan a su vez veinticuatro parcelas cuya inscripción no se llevó a efecto, según dice el recurrente al estar interrumpido el tracto. Reanudado por expediente de dominio se presenta ahora en el Registro aquella escritura acompañada de a) una certificación descriptiva y gráfica del Catastro de rústica donde se pueden identificar perfectamente las parcelas en cuestión. Y b) dos certificados del Ayuntamiento correspondiente: Uno del año 2002 que afirma que las segregaciones se practicaron en 1979 y que no consta que se haya seguido expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística. Otro de 2004 del que resulta que el 25 de junio de 1981 se procedió al sobreseimiento de un expediente sancionador por presunta infracción urbanística a raíz de las segregaciones escrituradas en 1979. Por último un certificado de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León confirmando que en junio de 1981 se decretó el sobreseimiento provisional de las actuaciones con archivo del mentado expediente sancionador.

La Registradora suspende la inscripción invocando la Ley de Explotaciones agrarias de 1995 (artículos 24 y 25) por no poder realizarse segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo y si el terreno fuese urbano, exige la licencia de segregación prevenida en la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 1999 (artículos 23 a 25).

2. El recurrente alega que la calificación de la escritura debe hacerse con arreglo a la legislación vigente en el momento de autorizarse las segregaciones dada la irretroactividad de las normas (artículo 2.3 del Código Civil) lo que ciertamente, lleva a que deba ser examinada la legislación entonces en vigor. Y en efecto debe tenerse en cuenta: a) Que la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 consideraba parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población (artículo 94). b) Que toda parcelación queda sujeta a licencia. c) Que en suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (del certificado del Catastro se observa que todas las parcelas lindan con calle) (artículo 96). d) Que en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de la legislación agraria (artículo 85 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión de 1978). e) Que las segregaciones o divisiones de tales terrenos solo serán válidas cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario). f) Que la unidad mínima de cultivo entonces vigente era la señalada por la Orden de 27 de mayo de 1985 fijada en 0,25 hectáreas para terrenos de regadío en el término municipal en cuestión. g) Que las segregaciones escrituradas dieron lugar a la creación de 23 parcelas de superficie aproximada o superior a la antedicha extensión de la unidad mínima de cultivo menos una (1.900 metros cuadrados) incurriendo respecto de ésta en la invalidez decretada en el artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

3. Todas estas razones –sin prejuzgar el alcance de la invalidez ni los efectos de la misma objeto entonces de discusión doctrinal no pacífica– llevan a confirmar la suspensión de la inscripción ahora con arreglo a la legislación del tiempo del otorgamiento de la escritura por más que los certificados atestigüen la antigüedad de las parcelas, sin perjuicio de una nueva presentación del título a fin de que el Registrador, si lo considera conveniente, pueda actuar en la forma prevenida en los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística para que puedan despejarse las dudas que apunta en su nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 13 de marzo de 2006.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cebrosos.

#### 7381

*RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Gómez Pajares, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 1 a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Gómez Ruano en nombre y representación de don Jesús Gómez Pajares contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, n.º 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.