

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13219 *Resolución de 1 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregaciones, agrupación y compraventas.*

En el recurso interpuesto por don V. A. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregaciones, agrupación y compraventas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Atarfe, don Aurelio Nuño Vicente, el día 29 de abril de 1991, con el número 1.000 de protocolo, don J. H. G. y doña C. L. G., dueños de las fincas registrales números 6.987 y 6.989, ambas rústicas, del término de Granada –pertenecientes al Registro de la Propiedad de Granada número 2–, procedieron a segregar una porción de cada una de ellas, después a agrupar la finca segregada de la primera con el resto de la segunda, y por último a vender la segregada de la segunda a don G. C. N. y las agrupadas a don V. A. A.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Granada número 2 copia de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos. Presentada el día diecisiete de junio de dos mil catorce, bajo el asiento número 196 del Diario 58, para su calificación e inscripción, copia expedida a instancia de don V. A. A. de la escritura otorgada el día veintinueve de abril de mil novecientos noventa y uno, ante el Notario de Granada don Aurelio Nuño Vicente, número 1.000 de protocolo, en virtud de la cual, don J. H. G. y doña C. L. G., dueños de las siguientes fincas: 1.º Rústica: Pedazo de tierra de riego, procedente del (...), situada en la Vega, en el término de Granada, pago de Marachachuchi, Marachuchi y Machornó, de cabida veinticinco áreas, cuarenta y cinco centiáreas y dieciocho decímetros cuadrados, registral número 6.987 y que según el Registro tiene una superficie de veinte áreas, setenta y nueve centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados como resto tras una segregación de cuatro áreas, sesenta y cinco áreas y noventa y tres decímetros cuadrados que aún no ha tenido acceso al Registro según consta por nota al margen; 2.º Rústica: Pedazo de tierra de riego, procedente del (...), situada en la Vega, en el término de Granada, pago de Marachachuchi, Marachuchi y Machornó, de cabida veinticinco áreas, veinticinco centiáreas y noventa y dos decímetros cuadrados, registral número 6.989, segregan de la finca descrita bajo el número uno: Pedazo de tierra de riego en el sitio y término dichos, con cabida de cuatro áreas, sesenta y cinco centiáreas y noventa y tres decímetros cuadrados (465,93 m²), que es la superficie reservada existente en la finca para una segregación que aún no constaba inscrita en el Registro, quedando la superficie de la finca matriz con veinte áreas, setenta y nueve centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados (2.079,25 m²) que ya consta inscrita en el registro como resto; y de la finca descrita bajo el número dos segregan: Pedazo de tierra de riego en el sitio y término dicho con cabida de trece áreas, ochenta y tres centiáreas y sesenta decímetros cuadrados (1.383,62 m²). La finca descrita

bajo el número 2.º) queda tras dicha segregación como resto con la siguiente descripción: Pedazo de tierra, en el sitio y término dichos, con una superficie reducida a once áreas, cuarenta y dos centiáreas y treinta y dos decímetros cuadrados (1.142,32 m²). Asimismo, y siendo colindantes entre sí la finca segregada de la registral número 1.º) y la que como resto ha quedado tras la segregación efectuada de la número 2.º), las agrupa formando una sola con la siguiente descripción: Pedazo de tierra, en el sitio y término dichos, con una superficie de dieciséis áreas, ocho centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados (1.608,25 m²). Por el mismo título, la parte transmitente, es decir, don J. H. G. y doña C. L. G. venden: –A don G. C. N. la finca segregada de la descrita bajo el número dos–. Y a don V. A. A. la finca descrita resultante de la agrupación. Dado que tiene que aplicarse a la segregación la normativa vigente al tiempo de solicitarse la inscripción independientemente de la fecha de la escritura en que se documenta (resolución de la D.G.R.N. de 23 de julio de 2102 [sic]) hay que precisar: Tratándose de suelo no urbanizable y como no se acompaña de la preceptiva licencia de segregación o la declaración municipal de su innecesariedad exigidas por los artículos 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002, artículo 8 a) del Reglamento de Disciplina urbanística de Andalucía de 16 de marzo de 2010 y 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 la inscripción en el Registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, con fecha veinticuatro de junio de dos mil catorce y conforme a lo dispuesto en el artículo 80 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 la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2012, fue remitida a la Consejería de agricultura, Delegación de Granada, fotocopia de la misma, quedando suspendida la calificación y prorrogada la vigencia del asiento adjunto hasta un límite de ciento ochenta días a contar desde la fecha de esta remisión. Asimismo, con fecha dieciséis de julio de dos mil catorce y causando en este Registro la entrada número 1.898 fue recibido por correo Acuerdo expedido por la Delegada Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, doña M. I. O. L., el día diez de julio de dos mil catorce, en el que declaran nulas las operaciones de segregación y agrupación de fincas rústicas documentadas en la escritura que se califica, pues en ella ni las fincas segregadas, ni los restos resultantes, ni las fincas agrupadas, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de modernización de las Explotaciones Agrarias. Fundamentos de Derecho. El hecho de que se acompañe de certificación expedida el día seis de noviembre de dos mil trece por doña M. L. D., Secretaria General del Ayuntamiento de Granada con el visto bueno del señor Alcalde de concesión de la licencia de segregación no puede soslayar la aplicación la legislación especial aplicable que es la agraria, concretamente la citada Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias en cuyos artículos 23 a 27 se regulan las unidades mínimas de cultivo, concretamente el artículo 24 prohibiendo las segregaciones y divisiones que tengan como resultado parcelas de extensión inferior a dicha unidad mínima, y el artículo 25 sobre excepciones a dicha prohibición. Las operaciones documentadas en la escritura objeto de esta calificación dan lugar a parcelas de extensión inferior según la resolución de la Comunidad autónoma, que es la competente en esta materia y no se alega nada en la escritura ni se observa en ella dato alguno que permita apreciar la concurrencia de alguna de las excepciones del artículo 25 de la Ley 19/1995. Conforme a los artículos 38, 131 y 149.1.13.ª de la Constitución, corresponde a las Comunidades Autónomas la competencia para determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo como limitación esencial del derecho de propiedad sobre el suelo rústico, y como tal, precisa de un desarrollo general para todo el ámbito territorial de aquéllas lo cual se verifica en la Ley 19/1995. 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 que contempla la Ley 19/1995 constituye la única fuente normativa en sede de determinación de la superficie de las fincas rústicas. Por otra parte, de la certificación municipal que se acompaña, se desprende que el suelo al que se refiere la escritura es no urbanizable calificado como de "especial protección agrícola en la subcategoría de Protección Agrícola General" al haber sido así declarado en el plan especial de la Vega del término municipal de Granada asumido con la publicación del vigente P.G.O.U de 2001. Se añade en dicha certificación que "...ya se reconoció la edificación existente en la parcela en la situación de asimilada a fuera de ordenación..." por lo que se entiende que "...aunque la segregación y agrupación descritas no se adecúan a la normativa urbanística vigente, ha transcurrido ya el plazo que la administración disponía para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido, y que mediante este acto administrativo no se hace otra cosa que adecuarse a la realidad física y a la escritura pública descrita anteriormente". El artículo 52.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002 establece: "En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior". Por su parte, el artículo 3.1.6 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada establece que «En Suelo No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones rústicas. Se entenderá por parcelación rústica la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agraria, ganadera, forestal o cualquier otro uso de carácter no edificatorio y que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente (agraria, forestal, etc.). No se podrá realizar ningún tipo de parcelación rústica en fincas en las que existan construcciones ilegales. De modo que en tanto no exista autorización expresa de la Comunidad autónoma sobre cumplimiento de la normativa reguladora de unidades mínimas de cultivo que deje sin efecto la declaración de nulidad recaída, no cabe inscribir las operaciones recogidas en la escritura. Resoluciones de la D.G.R.N de 1 de agosto de 2011; 22 de julio y 27 de noviembre de 2012, entre otras. Acuerdo Por todo lo expuesto he acordado denegar la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Lucas García Aponte registrador/a de Registro Propiedad de Granada número 2 a día cuatro de agosto del año dos mil catorce».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el día 5 de agosto de 2014, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don V. A. A. en virtud de escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Granada número 2 el día 5 de septiembre de 2014, por el que alegó que, tratándose de una escritura del año 1991, en esta fecha cumplía con la ley para poder ser registrada hasta el año 1997; que, habiendo presentado licencia de segregación expedida por el organismo de urbanismo de Granada, ésta no se ha tenido en cuenta, sin que tampoco haya sido considerada la calificación realizada por la oficina catastral de Granada, y que otras fincas resultantes de la segregación sí fueron registradas.

IV

El registrador emitió informe el día 17 de septiembre de 2014, aclarando que sí tuvo a la vista la licencia de segregación al tiempo de realizar la calificación recurrida y ratificándose íntegramente en el contenido de la misma. Asimismo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 12 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 66 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 79 y 80 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo, 23 de junio y 2 de noviembre de 2004; 24 y 25 de mayo de 2005; 27 de mayo y 14 de noviembre de 2006; 27 de noviembre de 2008; 29 de mayo, 10 de junio, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009; 12 de julio y 9 de diciembre de 2010; 1 de agosto de 2011; 23 de julio y 27 de noviembre de 2012, y 25 de abril y 7 de agosto de 2014.

1. En el presente expediente, mediante escritura otorgada el día 29 de abril de 1991, los titulares registrales de dos fincas rústicas del término de Granada procedieron a segregar una porción de cada una de ellas, después a agrupar la finca segregada de la primera con el resto de la segunda y por último a vender la segregada de la segunda y la agrupada a distintos compradores. Presentada ahora copia auténtica de la escritura junto con notificación de decreto de la Alcaldía por el que se concede licencia urbanística de segregación/agrupación conforme a la escritura advirtiendo de la imposibilidad de edificar sobre la finca según el plan general dado que los lotes resultantes después de la segregación tiene una superficie inferior a la unidad mínima de actuación para esta clase de suelo, el registrador, al amparo de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, remite a la Consejería de Agricultura de la Junta de Andalucía, Delegación de Granada, fotocopia de la escritura y recibe Acuerdo expedido por la delegada territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el que declaran nulas las operaciones de segregación y agrupación de fincas rústicas documentadas en la escritura porque ni las fincas segregadas, ni los restos resultantes, ni las fincas agrupadas, cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 24 de la Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias, razón por la cual procede a denegar el registrador la inscripción de la escritura presentada.

2. El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley. También la doctrina admite la retroactividad tácita de la Ley y de este modo se pronuncia a favor de la retroactividad de las normas interpretativas; las complementarias, de desarrollo o ejecutivas; las procesales, pero sólo en lo relativo a que los actos de ejercicio de derecho nacidos con anterioridad a aquéllas han de sujetarse a sus trámites y procedimientos, y, por último, las que pueden establecer regímenes uniformes o acabar con abusos o incomodidades, añadiendo que el intérprete encontrará una orientación en las disposiciones transitorias del Código Civil.

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (*vid.* Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad de una

escritura de segregación otorgada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso ya que la escritura de segregación fue otorgada en 1991, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral y su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, conforme se ha dicho anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.

3. Sobre esta base, en primer lugar debe procederse a delimitar el marco normativo que debe tenerse en cuenta a la hora de resolver el mismo:

a) Por lo que se refiere a la legislación urbanística estatal actual, el artículo 12 del texto refundido de la Ley de suelo fija en su apartado 2 los terrenos que se encuentran en la situación de suelo rural.

En el ámbito de la legislación urbanística andaluza, el artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece, de forma taxativa, que «en terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas». Y el artículo 66.1.b) del mismo texto legal conecta los actos de segregación y división en suelo no urbanizable con la observancia de la normativa sectorial que en cada caso sea aplicable, por lo que debe analizarse especialmente el régimen de las unidades mínimas de cultivo.

b) Este último régimen especial aparece regulado en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, cuyo artículo 24, en sus dos primeros apartados, tiene el siguiente contenido: «1. 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. 2. Serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas, contraviniendo lo dispuesto en el apartado anterior».

No obstante, el artículo 25 de la misma Ley permite la división o segregación en los supuestos enumerados en el precepto.

c) En cuanto a la legislación aplicable en el momento de otorgamiento de la escritura, el Decreto 118/1973, de 12 de enero, que aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, disponía en su artículo 44: «1. 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. 2. No obstante, se permite la división o segregación: a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo. b) Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente, a cualquier género de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario. c) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que se determinen reglamentariamente».

Y el artículo 45 establecía las consecuencias de dicha falta de validez en los siguientes términos: «1. Cuando de algún modo se infrinja lo prevenido en el artículo 44, los dueños de las fincas colindantes con las parcelas que resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo tendrán el derecho de adquirirlas, cualquiera que sea su poseedor y a salvo lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, por el justo precio que, a falta de acuerdo, se determine judicialmente. 2. Si varios colindantes manifestasen en igual tiempo su voluntad de ejercitar el derecho que les concede este artículo y no llegaren a un acuerdo, será preferido entre ellos el que fuere dueño de la finca colindante de menor extensión. 3. El

derecho que por este artículo se concede caducará a los cinco años de realizarse la división o segregación indebida. Transcurrido el año que señala el artículo 44, los colindantes podrán ejercitar su derecho de adquisición siempre que en el momento de entablar la acción no hubieren comenzado las obras o no se hubiere destinado a la porción segregada a fines industriales u otros no agrarios».

Vemos pues el diferente alcance que la legislación agraria otorga a la infracción consistente en practicar segregaciones por debajo de la superficie de la unidad mínima de cultivo, ya que frente a la nulidad absoluta –de pleno derecho– que establece la legislación actual, la anterior aplicable oponía la nulidad relativa, ya que caducado el derecho de adquisición preferente concedido a los predios colindantes, la situación preexistente se consolidaba.

4. En el presente caso, y a la vista del contenido de la escritura -que acredita fehacientemente el momento en que se produce la segregación, y en la que, por otro lado, no puede aludirse a ningún supuesto de excepción de los previstos en el artículo 44.2 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario entonces aplicable, ni en consecuencia de los vigentes en el artículo 25 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, por haber sido otorgada antes de la publicación de esta ley-, corresponde al órgano autonómico competente determinar la extensión de la unidad mínima de cultivo y si concurre o no alguna de las excepciones recogidas, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual «cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente». Y a continuación diferencia la norma según que dicha Administración responda expresamente o no en el plazo de cuatro meses: «Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción...».

Alega el recurrente que en el presente caso –como ocurría en el resuelto por este Centro Directivo en la Resolución de referencia– se obtuvo del Ayuntamiento, como Administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación. Ahora bien, el supuesto de hecho objeto del presente expediente –como también ocurría en la citada Resolución de 7 de agosto de 2014– no es el de una parcelación urbanística, por lo que la citada licencia municipal no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues éstas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo. Como ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesaridad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

Es de destacar además, en el presente caso, que la licencia aportada prohíbe expresamente la posibilidad de edificar sobre la finca enervando con ello la posible causa de excepción a la regla de indivisibilidad de unidades mínimas de cultivo contenida en el artículo 25.b) de la Ley 19/1995.

5. El artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como hemos visto, establece que el registrador remitirá copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente para que adopte el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, en este caso el registrador ha cumplido dicho precepto.

La contestación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de sus órganos competentes declara formal y expresamente la nulidad de las segregaciones recogidas en la escritura calificada y aun cuando, según se ha reseñado anteriormente, la aplicación de la legislación vigente en el momento de producirse la segregación no implicaba la nulidad absoluta de la misma, dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de los recursos judiciales que pudieran corresponder a los interesados para instar la rectificación de la resolución dictada por la Comunidad Autónoma, y solicitar la correspondiente medida cautelar de carácter registral para asegurar los resultados del procedimiento, pues, como prevé el último párrafo del propio artículo 80 citado, si la resolución declarando la nulidad de la segregación fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento. Por ello, debe confirmarse la calificación del registrador.

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

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, 1 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.