

Mercantil se ha superado en exceso el plazo señalado para la interposición del recurso, y que además no se acompañó a dicho escrito la escritura calificada ni la nota de calificación, lo que ha tenido lugar con posterioridad el día 6 de marzo del corriente, último día que reglamentariamente tenía para resolver el recurso, por todo lo cual acuerda no haber lugar a su admisión ni resultar procedente resolver sobre el fondo del mismo, sin perjuicio de la más autorizada opinión de esa Dirección General.

Vistos el artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956 y 112 del Reglamento Hipotecario (disposición adicional cuarta del Reglamento del Registro Mercantil).

Considerando, en efecto, que el recurso interpuesto por el Notario autorizante contra la nota de calificación extendida supera en exceso el plazo señalado en el artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil —dos meses— para entablarlo, y esta extemporaneidad motiva su inadmisión;

Considerando por otra parte que el título pretendidamente defectuoso fue subsanado en cuanto a los defectos señalados por una nueva escritura posterior que originó la inscripción de la misma en el Registro Mercantil, y aun cuando el artículo 112, párrafo último, del Reglamento Hipotecario permite recurrir al Notario autorizante a efectos doctrinales, tal facultad ha de entenderse siempre dentro de todo el contexto general de la normativa legal, y que, por tanto, se interponga dentro del plazo indicado en el mencionado artículo 55 del Reglamento del Registro Mercantil.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el acuerdo del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original, comunico a V. S. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 15 de abril de 1985. El Director general, Gregorio García Aneco.

Sr. Registrador mercantil de Las Palmas.

**12689** *RESOLUCIÓN de 22 de abril de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena don Juan Romero-Girón Deleito, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha localidad a inscribir una escritura de segregación y declaración de obra nueva*

Fxmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Cartagena don Juan Romero-Girón Deleito contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad a inscribir una escritura de segregación y declaración de obra nueva, en virtud de apelación del Registrador de la Propiedad.

Resultando que en escritura autorizada por el Notario de Cartagena don Juan Romero-Girón Deleito el día 26 de agosto de 1981, don José Antonio Bernal Murcia y doña Isabel Murcia García, dueños por mitad y en proindiviso de una finca, efectuaron diversas segregaciones en la misma, y sobre las parcelas segregadas, declararon obras nuevas de almacenes comerciales;

Resultando que presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena fue calificada con nota del tenor literal siguiente:

«Suspendida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos subsanables:

Primero.—No acreditarse el otorgamiento de la licencia establecida en el artículo 96 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para las operaciones de formación de nuevas fincas por segregación.

Segundo.—Visto el contenido de la nota al margen de la inscripción segunda de la finca matriz en el folio 160 del libro 638 de la 3.ª sección, que dice así: "Adscripción e indivisibilidad. Por escritura otorgada en esta ciudad el día 7 de abril último, ante el Notario don Juan Romero-Girón Deleito, se hace constar por los titulares de la finca a que se refiere la adjunta inscripción, don José Antonio Bernal Murcia y doña Isabel Murcia García, casado y viuda, respectivamente, mayores de edad y de esta vejez, que, habiendo decidido construir sobre la misma un almacén de ochocientos cincuenta metros cuadrados, aproximadamente, adscriben la total superficie de esta finca de la edificación del almacén dicho. En su consecuencia, el resto de esta finca no ocupado por la edificación proyectada será indivisible y no susceptible de nuevas edificaciones. Así resulta de la escritura dicha, que ha sido presentada en este Registro a las doce horas treinta

minutos del día cuatro de los corrientes, según asiento 560 al folio 66 del tomo 165 del Diario. Pagado el impuesto y archivada carta de pago. Cartagena, 6 de junio de 1981. Sigue firma y rúbrica del Registrador". No se acredita por medio del oportuno documento expedido por el Ayuntamiento de Cartagena, que tal adscripción e indivisibilidad hayan desaparecido, y ser viables las segregaciones efectuadas, en atención a la parcela mínima urbanística, correspondiente al emplazamiento de la finca matriz, en su caso.

Tercero. Expresarse la medida superficial de las nuevas fincas formadas por segregación, tan sólo aproximadamente. Artículo 51 y concordantes del Reglamento Hipotecario.

Cuarto. No resultar determinada la extensión de la parte del resto de finca matriz que se destina a zona verde y aparcamiento.

Quinto. No concretarse la situación jurídica de la referida parte de la finca matriz, que se destina a zona verde y aparcamiento en relación con las nuevas fincas formadas, ya que al parecer está al servicio de éstas. Sin tomar anotación por no haberse interesado.

Cartagena, 24 de enero de 1983.—El Registrador (firma ilegible):

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que, aunque el artículo 96, 3.º de la Ley del Suelo habla de "división de terrenos", sin especificar, sólo cuando se realice parcelación urbanística en sentido técnico-legal se requiere acreditar al Notario la concesión de licencia; que el concepto de parcelación urbanística de la Ley del Suelo nada tiene que ver con el supuesto de escritura calificada, pues se segregan terrenos, declarando en ellos naves industriales; que, en cuanto a la licencia de obras, resulta de la Resolución de 16 de noviembre de 1981 que ni el Notario ni el Registrador pueden ni deben exigirla; que la indivisibilidad que consta en el Registro a través de la nota marginal no es la indivisibilidad urbanística en sentido técnico del artículo 95 de la Ley del Suelo, única que podrá alegar el Registrador, sino una simple declaración del propietario, a la que no se puede oponer aquel precepto; que a esta nota marginal atípica no cabe aplicarle íntegramente la normativa hipotecaria y especialmente el artículo 82 de la Ley, para exigir aceptación o consentimiento del Ayuntamiento para su cancelación o desvirtuación; que, en cuanto al tercer defecto, carece de importancia al expresar «aproximadamente» la medida superficial de las fincas segregadas, porque se describe perfectamente el resto de la finca matriz, porque la fe pública registral no se extiende a los datos de hecho y porque no hay diferencia entre que el propietario exponga, sin acreditarlo, que la superficie es una determinada, o que manifieste que es aproximadamente esa superficie; que, en cuanto al cuarto defecto, la referencia a la zona verde o aparcamiento no tiene trascendencia jurídica inmobiliaria, sino que es una circunstancia puramente descriptiva de la finca; que, en cuanto al último defecto, en modo alguno es preciso determinar en la escritura calificada, de antemano, la situación jurídica del resto de la finca en relación con las parcelas segregadas, que, cuando se produzca la enajenación de alguna de las parcelas segregadas, el adquirente ostentará el derecho recogido en el Código Civil de exigir servidumbre de paso si su finca se halla enclavada en otra privativa;

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó: que no puede darse al concepto de núcleo de población el carácter restrictivo que le da el recurrente; que es un concepto objetivo, determinado por las circunstancias de hecho que concurren sin influir el destino que subjetivamente le puede dar el propietario de los terrenos; que la nota marginal practicada es un medio para hacer constar un requisito de cuyo cumplimiento depende la concesión o no de la licencia, y además se trata de un asiento protegido por la salvaguardia de los Tribunales y el principio de que nadie puede ir contra sus propios actos; que, además del artículo 51, 4.º del Reglamento Hipotecario, las leyes reguladoras de la propiedad rústica y urbana exigen que se concrete la superficie exacta, pues de lo contrario pacería la duda de si se esta en presencia de una finca que alcanza o no la unidad mínima de cultivo, la unidad mínima parcelaria urbanística o si excede o no de la superficie para otorgar la protección oficial o no otorgarla; que, en cuanto al cuarto defecto, mal puede el Registrador cumplir su cometido de facilitar la seguridad jurídica sin precisar y concretar las relaciones y situaciones jurídicas que publica; que, en cuanto al último defecto, tanto nuestro ordenamiento jurídico como la doctrina jurisprudencial tienen abiertos cauces suficientes para solucionar las cuestiones para mejor aprovechamiento de los predios, como la constitución de servidumbre bajo condición suspensión o las titularidades «ob rem»;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete dictó auto revocando la nota de calificación, en base a razones análogas a las aducidas para el recurrente.

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Cartagena apeló del auto presidencial:

Vistos los artículos 541 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución; el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976; el artículo 44, 1.º, 4.º, del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, y las Resoluciones de este Centro de 21 de octubre de 1980, 16 de noviembre de 1981 y 3 de septiembre de 1982;

Considerando que el primero de los defectos señalados en la nota de calificación hace referencia a si es necesario para poder inscribir la escritura discutida acreditar el otorgamiento de la licencia establecida en el artículo 96 de la Ley del Suelo, dado que en el inmueble matriz se han producido nueve segregaciones que constituyen otras tantas nuevas fincas;

Considerando que para una mayor clarificación del problema conviene reproducir la descripción del inmueble matriz, en cuanto a sus linderos: «Norte, Teresa Murcia Madrid; Sur, calle del Barrio de los Dolores; Este, carretera de Madrid a Cartagena; y al Oeste, calle Llagostera»; que en la descripción de las parcelas segregadas se observa que todas lidan por el Oeste con la mencionada calle Llagostera, e incluso se indica que por el Sur, al lindar con resto de finca matriz, se sitúa una calle en proyecto;

Considerando que de lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes del texto refundido de la Ley del Suelo, la clasificación de los terrenos corresponde en principio a los planes generales de ordenación, pero como no todos los Municipios lo tienen previsto, el propio artículo 81 establece en su defecto su clasificación en no urbanizable y urbano, y para que no quede paralizada la posible acción constructora, la misma Ley previene una serie de medidas a través de las normas subsidiarias y complementarias del planteamiento que regirán en defecto del plan;

Considerando que el suelo urbano definido en este artículo 81 falta de Plan General Municipal tiene en principio el mismo régimen jurídico que el establecido en el artículo 78 existencia de plan y sometido por tanto a sus mismas normas y limitaciones, y además y esto constituye una diferencia entre ambos a las contenidas en el artículo 74 del texto refundido; mientras que el suelo no urbanizable definido en el propio artículo 81, 3.º, en forma negativa tiene las mismas características que el suelo no urbanizable, calificado en el artículo 80 para el supuesto de existencia de Plan General Municipal;

Considerando que una de las limitaciones establecidas en el texto refundido de la Ley del Suelo artículo 96 es precisamente la necesidad de que en suelo urbano y urbanizable programado se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación que los Notarios deberán de testimoniar en la escritura correspondiente, y sin que los Registradores de la Propiedad puedan inscribir las escrituras de división de terrenos, si falta esta exigencia; y si por el contrario se trata de suelo no urbanizable (urbanizable no programado o rústico), tales parcelaciones no pueden realizarse, salvo que se trate de segregaciones que se acomodan a las normas de la legislación agraria (artículo 85, 4.º, del texto refundido, y artículo 44, 1, 4.º, del Reglamento de Gestión Urbanística);

Considerando que a la vista de lo expuesto, y en especial de la descripción de la finca matriz y nuevas parcelas formadas, no cabe duda que se está entre lo que el artículo 94 de la Ley del Suelo denomina núcleo de población, y que los terrenos son inadecuados para el cultivo agrícola —con independencia de qué lo estén o no—, por lo que su parcelación estará sujeta a la licencia que según el artículo 96 de la misma Ley —antes citada— han de exigir tanto Notarios como Registradores, para poder, respectivamente, otorgar la escritura y proceder a su inscripción;

Considerando que procede igualmente confirmar el defecto 2.º de la nota, que no es más que un complemento del defecto 1.º, y en donde la adscripción y declaración de indivisibilidad que se ha hecho constar en el Registro por los interesados cierra el ingreso en sus libros a los actos contradictorios con su contenido como sucede con los recogidos en la escritura calificada, y ha de tenerla en cuenta el Registrador al calificar, al estar tal asiento bajo la salvaguardia de los Tribunales, en tanto no sea

cancelado con arreglo a las Leyes, todo ello sin perjuicio de entender que tal nota marginal practicada aparece como inútil e innecesaria, ya que concedido en su caso por el Órgano competente la licencia de segregación quedaría automáticamente anulada, así como el valor del pacto inscrito de indivisibilidad, ya que la norma legal o la aprobación de un Plan General o su modificación prevalecería sobre el contenido registral;

Considerando en el tercer defecto que la suma de la extensión superficial de las nueve parcelas segregadas (1.050 metros cuadrados las ocho primeras y 2.100 la novena), unida a la que se ha señalado en la descripción del resto de la finca matriz (17.602 metros cuadrados), es exactamente igual a la extensión fijada para el inmueble primitivo (28.102 metros cuadrados), por lo que el hecho de que se haya empleado el término «aproximadamente» no permite dudas acerca de la total coincidencia de estos datos, máxime cuando tal término puede aparecer referido posiblemente a la forma geométrica de las parcelas descritas que viene indicada a continuación, y aunque así no fuera, tampoco obstaría ello al cumplimiento del principio de especialidad, al no existir vulneración de los artículos 9 de la Ley y 51, 4.º, de su Reglamento, y sin que deje de extrañar la trascendencia que en este caso concreto se ha dado por el funcionario calificador a una cuestión tan evidente;

Considerando que de los dos últimos defectos de la nota podría prescindirse de su examen, dada la confirmación del defecto primero, pero no obstante cabe señalar que al no haberse pretendido establecer ninguna relación jurídica real en la escritura en lo relativo a la zona destinada a zona verde y aparcamiento, se trata de un puro dato descriptivo sin más trascendencia, e igualmente que las orientaciones dadas por este Centro directivo para resolver las cuestiones que pueda plantearse acerca de la situación jurídica entre las parcelas segregadas y la finca de procedencia, mediante la constitución de servidumbres bajo condición suspensiva o titularidad «ob rem», no implica que por anticipado hayan de ser resueltas estas situaciones más que cuando los interesados así lo pretendan, y entonces será el momento adecuado de su estudio o examen.

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el auto apelado y confirmar los defectos 1.º y 2.º de la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 22 de abril de 1985. El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Albuera

**12690 RESOLUCION de 25 de junio de 1985, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre sustituciones en los Registros de la Propiedad.**

Ilmo. Sr.: Por Resolución de 29 de octubre de 1984 fue aprobado el Cuadro de Sustituciones de los Registros de la Propiedad para el desempeño de las interinidades por los Registradores titulares respectivos.

Del Cuadro aprobado resulta la necesidad de modificar determinados aspectos en Madrid y en Córdoba, en el primer caso porque a determinados Registros se les atribuye la interinidad, en primer lugar, de dos oficinas, en tanto que a otros no se les atribuye ninguna, y en el segundo supuesto, porque el Cuadro actual no ha tenido en cuenta la existencia del origen común de los Registros a que se refiere.

De otra parte, se hace necesario contemplar que el régimen de sustituciones previsto sirva también como medio idóneo para atender puntualmente el servicio público en aquellos casos en que circunstancias extraordinarias de imposibilidad o la asistencia a reuniones profesionales provoquen la ausencia momentánea y obligada del titular de la oficina.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado:

Primero.—Se modifica el Cuadro de Interinidades en el siguiente sentido:

Registro vacante	Primer lugar	Segundo lugar	Tercer lugar
Madrid número 3	Madrid número 11	Madrid número 19	Madrid número 15.
Madrid número 19	Madrid número 37	Madrid número 3	Madrid número 11.
Madrid número 5	Madrid número 26	Madrid número 27	Madrid número 15.
Madrid número 27	Madrid número 17	Madrid número 5	Madrid número 7.
Madrid número 20	Madrid número 10	Madrid número 33	Madrid número 12.
Madrid número 11	Madrid número 19	Madrid número 17	Madrid número 9.