

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la sentencia expresada.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.  
Madrid, 19 de mayo de 1986.-P. D. (Orden de 19 de septiembre de 1985), el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Instituciones Penitenciarias.

**17035** *ORDEN de 2 de junio de 1986 por la que se acuerda el cumplimiento de la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso número 313.775, interpuesto por doña Blanca Ortiz Asenjo.*

Ilmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo número 313.775, seguido a instancia de doña Blanca Ortiz Asenjo, Auxiliar de la Administración de Justicia, en situación de excedencia voluntaria, que ha actuado en su propio nombre y representación, frente a la Administración General del Estado, representada y defendida por su Abogacía, contra la desestimación presunta, producida por silencio administrativo del Ministerio de Justicia del recurso de reposición interpuesto contra el acto de retención por sanción, verificado a través de la Habilitación de Personal, con cuantía de 38.474 pesetas, se ha dictado sentencia por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera) de la Audiencia Nacional, con fecha 12 de abril del presente año, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que, estimando en parte el actual recurso contencioso-administrativo, interpuesto como demandante por doña Blanca Ortiz Asenjo, frente a la demandada Administración General del Estado, contra los actos administrativos del Ministerio de Justicia a los que la demanda se contrae, debemos declarar y declaramos no ser conformes a derecho y por consiguiente anulamos los referidos actos administrativos al presente impugnados; debiendo la Administración demandada devolver íntegramente, a la parte hoy actora, la cantidad que indebidamente le fue retenida, desestimando el resto de las pretensiones de la demanda actúa; todo ello sin hacer una expresa declaración de condena en costas, respectos de las derivadas del actual proceso jurisdiccional.

Así por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen a los efectos legales junto con el expediente en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.»

En su virtud, este Ministerio, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre de 1956, ha dispuesto que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y demás efectos.  
Madrid, 2 de junio de 1986.-P. D., el Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

Ilmo. Sr. Director general de Relaciones con la Administración de Justicia.

**17036** *RESOLUCION de 10 de junio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 10 de esta capital a inscribir una escritura de opción de compra.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Luis Crespo Romeu contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 10 de esta capital a inscribir una escritura de opción de compra;

Resultando que por escritura de fecha 11 de octubre de 1984, don Manuel García Álvarez y don José Miguel Aguado Llamas, en representación de la Banca Mas Sardá, y don Celedonio López Villares, en representación de «Prial, Sociedad Anónima», concertaron una opción de compra -sobre una finca urbana- como superposición de garantía para la devolución de un préstamo de 2.000.000 de pesetas, concedido por la Banca Mas Sardá a favor de «Prial, Sociedad Anónima», estableciéndose que el préstamo debía quedar íntegramente satisfecho a la Entidad prestamista el día 5 de abril de 1985; que esta escritura, mediante la cual «Prial, Sociedad Anónima», concede el derecho de opción de compra a la Sociedad Mercantil «Banca Mas Sardá, Sociedad Anónima», contiene, entre otras, las siguientes cláusulas: a) «El plazo en que «Banca Mas

Sardá, Sociedad Anónima», deberá ejercitar la opción concedida será el de quince días naturales a contar desde el 6 de abril de 1985, para el supuesto de que se cumpla la condición a que después se aludirá»; b) «La presente opción de compra queda sujeta a la condición suspensiva de que el día 5 de abril de 1985, «Prial, Sociedad Anónima», no haya satisfecho el préstamo o que resulte un saldo deudor a favor de «Banca Mas Sardá, Sociedad Anónima». Para hacer constar en el Registro de la Propiedad el cumplimiento de la condición suspensiva a que se refiere el artículo 23 de la Ley Hipotecaria será suficiente el acta notarial en la que la Entidad acreedora consigne el saldo deudor con referencia a sus libros de contabilidad; al amparo de lo dispuesto en la Ley, en especial en el Real Decreto 2680/1982, de 15 de octubre»; c) «Banca Mas Sardá podrá comunicar su deseo de ejercitar la opción de compra mediante acta notarial, instada dentro del plazo antes pactado, en la que deberá hacer constar la cantidad que «Prial, Sociedad Anónima», le adeude por motivo del préstamo.»

Resultando que presentada la anterior escritura de opción de compra fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción de esta escritura por los siguientes motivos: 1.º La opción de compra que en ella se instrumenta lleva implícito un pacto comisorio, que actúa en función de garantía del crédito que en la misma escritura se formaliza; pacto comisorio prohibido por el artículo 1.859 del Código Civil para los derechos de garantía, no siendo admisible que a través de una opción de compra, consiga el acreedor que el derecho de realización de valor que le asiste en la ejecución de su derecho de crédito, se convierta en una adquisición comisorio ante el impago de la deuda. 2.º En la comparecencia figura el deudor con el segundo apellido Villares y más adelante figura como López. Considerando insubsanable el primer defecto no procede tomar anotación de suspensión. Madrid, 6 de diciembre de 1984.-El Registrador.-Firma ilegible.»

Resultando que el Notario autorizante de la escritura subsanó el segundo de los defectos de la nota extendiendo una diligencia de rectificación e interpuso a continuación recurso gubernativo contra la negativa del Registrador a practicar la inscripción de la escritura de opción de compra -en base al primero de los defectos de la nota- y alegó: a) que el pacto comisorio puro añadido a un derecho real de garantía, no siempre ha estado prohibido, en los términos categóricos que afirma el Registrador. Así en el Derecho Romano Antiguo, mediante el denominado «Pacto Marciano» el deudor permitía al acreedor adquirir la cosa empeñada, en caso de faltarle al pago, pagando el valor estimado. En el Código Civil, la prohibición explícita se mantiene para la anticresis (art. 1.884) -«Todo pacto contrario será nulo»; sin embargo, para la prenda e hipoteca el artículo 1.859 sólo dice que «el acreedor no puede apropiarse de las cosas dadas en prenda e hipoteca, ni disponer de ellas»; pero silencio lo relativo a la admisibilidad o no del pacto en contrario, lo que plantea la duda de si respecto a ellas es o no posible dicho pacto. Un sector de la doctrina distingue entre el pacto comisorio pactado en el momento de contraerse la obligación, momento en que la posición del deudor es más débil, y el que se conviene con posterioridad, en cuyo caso las circunstancias de las que se deriva el riesgo de perjuicio para el deudor, ya no están tan patentes. La propia jurisprudencia ha flexibilizado la prohibición absoluta (sentencia del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1926) y en el mismo sentido sigue citando el Notario recurrente las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 1901, 25 de mayo de 1904 y de 25 de agosto de 1933; b) que el artículo 1.872 del Código Civil recoge la posibilidad del acreedor de adquirir la cosa pignorada por el importe de la deuda, de lo que se deduce que la prohibición, cuando existe, no deriva de la naturaleza intrínseca de los derechos de garantía a que se añade, sino de la posición más o menos fuerte en que se encuentra el acreedor en el momento de su estipulación, lo que constituye un problema de política legislativa; c) que la prohibición del pacto comisorio debe quedar circunscrita, con la atenuación antes vista, tan sólo cuando se añade a los derechos de garantía típicos, sin que sea lícito extenderla por analogía a todas las formas de enajenación en garantía, no sólo porque la extensión analógica no debe utilizarse tratándose de normas prohibitivas, sino porque la estructura de éstas es totalmente distinta. La enajenación en garantía no es más que un negocio de enajenación dirigido a constituir la garantía de una relación obligatoria, no implicando el uso indirecto del negocio desnaturalización de su causa, si bien tiene que haber compatibilidad entre la causa del negocio mismo y el fin ulterior que se persigue, sin que rebase el límite más allá del cual se llegaría a contradecir la causa del negocio. Concluyendo, hay que decir que las enajenaciones en garantía -y, por tanto, la constitución de una opción de compra suspensivamente condicionada al impago del crédito- no son pactos comisorios, sino negocios indirectos cuya admisibilidad o no dependerá de que se desvirtúe o no la causa negocial típica; d) que la decisión, de si un determinado pacto excede de los límites impuestos por el artículo 1.255 del Código Civil, corresponde a los

Tribunales Ordinarios y no al Registrador. El Notario recurrente sigue manifestando que en el examen de la licitud o ilicitud de tal pacto, hay que tener en cuenta el criterio interpretativo, recogido en el artículo 3.º, 1, del Código Civil, cuando dice que «las normas se interpretarán atendiendo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas», no debiéndose olvidar que la realidad social del momento actual es de indefensión del acreedor, que en muchos casos no puede hacer efectivo su crédito, ya por insolvencia real o presunta del deudor, ya por el formalismo excesivo de nuestros procedimientos, ya por la protección desmesurada que se le concede al deudor. Así, en esta situación no es extraño que se arbitren nuevos medios de garantía, para que el acreedor pueda hacer efectivo su crédito, bien sea acudiendo a los negocios indirectos o a los negocios fiduciarios;

Resultando que el señor Registrador, ante las alegaciones del recurrente, informó entre otras cuestiones: Que el artículo 1.872 del Código Civil da derecho al acreedor a que se le atribuya la cosa dada en prenda, por lo que como pone de manifiesto el recurrente ese derecho no es incompatible con la finalidad de aseguramiento del crédito; pero, sin embargo, hay que tener en cuenta que esa atribución, en primer lugar la concede la Ley y, en segundo término, la concede después de celebradas dos subastas públicas; que su rechazo a la admisión del pacto comisorio se basa en los siguientes fundamentos: a) la inadmisión del pacto comisorio no se sustenta en la posible inmoralidad de cada caso, sino en el peligro general de un posible enriquecimiento injusto. Además de este motivo, hay otra razón importante para rechazar el pacto comisorio, y es que, con él, se destruye la naturaleza de los derechos de garantía, incluyéndose la garantía que concede el artículo 1.911 del Código Civil; b) la prohibición es tradicional en España. Se recogía en Las Partidas y en el Derecho anterior al Código Civil; c) el Código, en su artículo 1.859, niega la posibilidad de que el acreedor hipotecario o pignoraticio pueda apropiarse de las cosas dadas en garantía. No prohíbe expresamente el pacto en contrario, pero tampoco admite expresamente que se pueda pactar. Ante esto hay que pensar que los términos usados por el Código, en el artículo citado, rotundamente prohibitivos inclinan a que no pueda establecerse pacto en contrario; d) el artículo 1.884 prohíbe asimismo que pueda pactarse el comiso, caso de impago de la deuda, en el supuesto de una anticresis; e) la jurisprudencia es abundante en contra de la ilicitud del comiso: Sentencias de 19 de noviembre de 1891, 21 de octubre de 1902, 29 de enero de 1908, 27 de abril de 1918, 27 de marzo de 1926, 6 de febrero de 1931, 3 de marzo de 1932, 25 de mayo de 1971, etc. Incluso la sentencia de 3 de noviembre de 1902, en un caso en que se disfranzaba el pacto comisorio al amparo de una compraventa, fue declarado nulo; f) ante la facultad de pactar una ejecución extrajudicial, que concede el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, se regulan los trámites que han de seguirse con todo rigor. Sería absurdo que se admitiese un pacto de ejecución sin más reglas que las que quieran establecer las partes; g) las normas de ejecución de créditos, tanto los garantizados con prenda o hipoteca como los simples, están dadas en gran parte en garantía de otros posibles titulares de créditos; h) ciertos sectores de nuestra doctrina se oponen al caso concreto de la opción de compra como cobertura de crédito y también al pacto de comiso; i) la esencia de los contratos de prenda e hipoteca reside en la facultad de vender la cosa hipotecada o pignoratada (así lo dice el art. 1.858 del Código Civil), pero también, cuando en uso de la garantía que nace del artículo 1.911 del Código Civil, se traba una cosa del patrimonio del deudor, la forma de hacer efectivo el crédito es, de idéntica manera, convertir en dinero la cosa. Las diferencias —entre la existencia de un derecho real de garantía, como si, por no haberlo, hay que acudir a la responsabilidad del patrimonio del deudor— estarán en la mayor o menor rapidez de la ejecución, en la preferencia entre unos y otros créditos, etc., pero no en su esencia: La realización de valor. Siendo esa esencia lo que se destruye con el pacto comisorio; j) los derechos de garantía que nacieron en la mente del legislador y que son los que cumplen netamente esa función o deben ser sobrepasados por figuras jurídicas distintas que usados para garantía entre partes no han podido ser completados con las debidas exigencias para su desarrollo —pruebas, trámites y precauciones—, ya que el legislador no pudo pensar que iban a utilizarse con ese fin que les es ajeno.

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto confirmando la nota, aduciendo las mismas razones que las vertidas por el Registrador en su informe;

Vistos los artículos 1.859, 1.872 y 1.884 del Código Civil; 129 y 131 de la Ley Hipotecaria; 323 del Código de Comercio; 84, 86, 87, 89, 92 y 94 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; 1.504, 1.505, 1.508 y 1.519 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 234 y 235 del Reglamento Hipotecario; las sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1.895, 3 de marzo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1902, 27 de marzo de 1926, y las Resoluciones de este Centro directivo de 28 de noviembre de 1983,

12 de julio y 21 de octubre de 1901, 16 de noviembre de 1902, 28 de mayo de 1904 y 25 de agosto de 1933;

Considerando que este recurso plantea la cuestión del alcance de la prohibición del pacto comisorio y, en concreto, si es posible constituir sobre un bien inmueble una garantía que consista en atribuir al acreedor la facultad de adquirirlo (derecho de opción) en el caso de que el deudor no cumpla a su tiempo con la obligación garantizada (la cantidad debida pasaría a ser el precio de la compra);

Considerando que ya las Partidas (P. 5, 13, 12 y P. 5, 5, 41) recogían la prohibición del pacto comisorio, que fue establecida por el Emperador Constantino, y declara nulo el pacto por el que se estipula que el acreedor adquiriría la cosa dada en garantía («peño») en el caso de que la deuda garantizada no fuera pagada a su tiempo y el Código Civil recoge estos criterios tradicionales al regular los distintos tipos de garantía real, recaiga ésta sobre bienes muebles o inmuebles, y haya o no desplazamiento de posesión, y esta prohibición se manifiesta directamente en preceptos como los recogidos en los artículos 1.859 (para la prenda o hipoteca) o en el artículo 1.884 (para la anticresis) e implícitamente se confirma la prohibición cuando con normas imperativas se determinan los señalados casos en que, cumplidas las cautelas y procedimientos establecidos, el acreedor puede llegar a apropiarse de las cosas dadas en garantía (cfr. arts. 1.872 del Código Civil; 129 y 131 de la Ley Hipotecaria; 234 y 235 del Reglamento Hipotecario; 84, 86, 87, 89, 92 y 94 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; 323 del Código de Comercio; 1.504, 1.505, 1.508, 1.519 de la Ley de Enjuiciamiento Civil);

Considerando que dado el carácter restrictivo con que debe interpretarse toda prohibición, algún autor clásico y también algunos autores modernos han defendido la posibilidad del pacto comisorio autónomo, es decir, el que se establece entre el acreedor y el dueño del bien sin constituir sobre él, a la vez, prenda, hipoteca o anticresis, pero si en otro tiempo podía estar justificado a veces no ser riguroso en el entendimiento del alcance de la prohibición, sobre todo por la ausencia de un ordenado sistema de publicidad registral inmobiliario, hoy no hay ninguna razón para una interpretación restrictiva, favorecedora del fraude, si se tiene en cuenta la ratio de la prohibición del pacto comisorio, y por eso si se admitiera tal pacto «no querrian los omes rescibir de otra guisa los peños» (P. 5, 13, 12), con grave detrimento del deudor que, no aisladamente, sino en múltiples supuestos, como la experiencia demuestra, habría de doblegarse, si quisiera obtener o prorrogar un crédito, a las exigencias del acreedor y a que las cosas ofrecidas en garantía recibían una valoración muy inferior a los valores reales;

Considerando que no cabe arguir en favor del pacto comisorio la admisión jurisprudencial de supuestos de *fiducia cum creditore pignoris iure*, pues, según la mejor doctrina, si la causa de la transmisión es la garantía, el adquirente, cualquiera que sea la vestidura externa del negocio, tendrá sobre la cosa sólo facultades de garantía entre las que no puede estar —por lo ya dicho— la de apropiación por falta de cumplimiento de la obligación;

Considerando que tampoco es argumento en favor de dicho pacto la admisión de la figura de la prenda irregular, pues, aunque el acreedor, al no estar identificados específicamente los bienes fungibles que recibe en prenda, está obligado en este singular supuesto a devolver no los mismos bienes entregados —que, por tanto, pasan a su propiedad—, sino el *tantundem*, el acreedor, por sí —y salvo los efectos de la compensación cuando proceda—, no puede sin más, en caso de incumplimiento de la deuda, apropiarse del derecho (convertido en crédito) del pignorante porque se lo prohíbe el pacto comisorio;

Considerando finalmente que lo mismo sucede con los supuestos singulares en que, con cautelas especiales, el Derecho positivo admite el comiso, bien en figuras de Derecho común distintas, por su causa, de los puros negocios de garantía (compraventa, censo *enfiteutico*), bien en alguna figura de Derecho foral que en este propio Derecho encuentra resortes que previenen contra los abusos;

Considerando que ciertamente hay algunas sentencias del Tribunal Supremo (ss. de 1 de marzo de 1895 y 27 de marzo de 1926) y alguna Resolución de este Centro directivo (Resolución de 16 de noviembre de 1902) que llegan a reconocer efectos a pactos comisorios, pero son otras muchas en las que, más acertadamente se proclama la ilicitud del pacto comisorio (ss. de 3 de marzo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1902, 6 de febrero de 1931, Resoluciones de 5 de diciembre de 1903 y 19 de febrero de 1904), y en este último grupo hay que incluir las numerosas decisiones que, como la sentencia de 21 de octubre de 1902 y las Resoluciones de 28 de noviembre de 1893, 12 de julio y 21 de octubre de 1901, 28 de mayo de 1904 y 25 de agosto de 1933, prevén que sólo es posible el pacto por el que el acreedor puede llegar a adjudicarse extrajudicialmente el bien hipotecado en pago de su crédito vencido, cuando se respeten las formalidades y garantías que, dado lo dispuesto en el artículo 1.872 del Código Civil, se estimaban

exigidas legalmente con carácter imperativo para la hipoteca aun antes de que por la misma legislación hipotecaria se previniese el procedimiento y cautelas a que con carácter imperativo ha de atenderse al ejecución hipotecaria extrajudicial convenida.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

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

Madrid, 10 de junio de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

**17037** *RESOLUCION de 11 de junio de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario que fue de Seo de Urgel, don Javier López-Polín Méndez de Vigo, contra la nota del Registrador de la Propiedad de la misma localidad, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario que fue de Seo de Urgel don Javier López-Polín Méndez de Vigo, contra la nota del Registrador de la Propiedad de la misma localidad, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, en virtud de apelación del Notario recurrente;

Resultando que por escritura de 10 de diciembre de 1983, autorizada por el Notario recurrente, don José Bertrán Serra, junto con los demás copropietarios del inmueble, de los que ostentaba su representación, otorgó una escritura de segregación de un anejo consistente en una plaza de garaje, distribución de cuota de participación entre las dos nuevas fincas creadas y descripción del resto tras la segregación hecha;

Resultando que presentado en el Registro el anterior documento, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los defectos subsanables siguientes: 1.º Porque a la finca que se segrega no se le ha dado número correlativo como exige el artículo 8/4 de la Ley Hipotecaria. 2.º Por falta previa inscripción de la finca de la cual materialmente se segrega, y en todo caso porque la segregación no se efectúa de la finca sótano de la que procede, sino de la finca desván o buhardilla. No se ha solicitado anotación preventiva.-Seo de Urgel a 21 de mayo de 1984.-El registrador.-Firma ilegible.»;

Resultando que el Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra el segundo defecto de la anterior calificación tras haberse subsanado el primero y alegó: Que la entidad número 8: Desván o buhardilla con sus anejos sobre la que se opera está inscrita, con lo que si es finca suficiente para una inscripción independiente según el artículo 8.5.º de la Ley Hipotecaria, lo es también para practicar una segregación de ella; que el desván o buhardilla es finca desde el punto de vista registral porque abre folio registral, pudiendo estar destinada a vivienda o trastero; que otros tipos de fincas son más especiales como las que se citan en el artículo 8 de la Ley y en el artículo 44 del Reglamento sobre inscripción, agrupación, división y segregación; que no parece oportuna la referencia al concepto de segregación material en un tema tan formalista como es el de unidad o pluralidad de folio, o el de modificación de Entidades hipotecarias así como a «finca sótano», pues en los libros no figura el sótano como tal finca, sino como partes anejas de otras que sí lo son;

Resultando que el Registrador informó: Que en los libros del Registro no constan como fincas independientes los garajes ni el sótano, al cual pertenecen, pues en la división horizontal practicada al sótano no se le dio el carácter de entidad independiente, con lo que quedó con el carácter de elemento común; que en los libros consta como una cualidad de los pisos o locales independientes la existencia de uno o varios anejos: Trasteros o garajes y esta constancia registral significa que la atribución de uso exclusivo de un garaje o trastero no tiene el carácter de finca independiente sino que queda interesado como elemento común según ha declarado la Dirección General en Resoluciones de 28 de febrero de 1968, 12 de noviembre de 1969 y 4 de diciembre de 1972; que la configuración jurídica del anejo puede reflejarse en el Registro, bien como finca independiente, bien como participación indivisa, o como en este caso como cualidad de un piso o local con un derecho de uso exclusivo sobre el sótano que no es finca independiente sino elemento común; que en cuanto a la finca inscrita no resulta de su descripción que es parte de ella anejo o local alguno, pero si constan los anejos como una cualidad pero sin descripción registral; que no es viable segregar un local garaje, dándole carácter de independiente, de una finca, ya que no es parte integrante de la misma, ni en la realidad extrarregistral ni en el Registro, y lo que sólo puede hacerse es dejar de constar la cualidad de anejo de la finca registral; que si se realiza la operación pretendida las consecuencias serían

contrarias a la esencia del sistema registral ya que el edificio en su conjunto y el sótano que no es finca independiente no reflejaría ninguna alteración, cuando se ha producido una modificación en la realidad jurídico-material, y que posteriormente se podría dar al sótano el carácter de finca independiente o sucesivas segregaciones sin respetar la segregación que se trata aquí, lo que daría lugar a inexactitud registral y entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario; que es oportuna la referencia del Registrador al concepto de segregación material, por estar de acuerdo con la Resolución de 16 de septiembre de 1967 y la Legislación Hipotecaria ya que el Registro debe reflejar la realidad jurídico-material, y la referencia a la finca sótano se toma en sentido material; que la segregación de anejos o locales ha de hacerse atendiendo a la realidad material, con el fin, como dice la Resolución de 16 de diciembre de 1967 de que no resulten fincas anormales o poco acordes con la realidad y atendiendo también a la finca de la que proceden material y registralmente, y no de una cualidad de una finca; que por todo ello el obstáculo es de carácter registral, ya que la segregación se ha hecho de una finca que no corresponde (desván) y además no figura como finca independiente en el Registro;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador en cuanto al defecto número 2 por razones análogas a las expuestas por el funcionario calificador;

Resultando que el Notario autorizante se alzó de la decisión presidencial, e insistió en sus argumentos del escrito de interposición del recurso;

Vista la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de 5 de mayo de 1970 y 15 de junio de 1973;

Considerando que, subsanado el primer defecto, la cuestión planteada en este recurso consiste en determinar si, inscritas en el Registro bajo un mismo número una buhardilla, y como anejo de ella, una plaza de garaje, puede el propietario, con el consentimiento de los demás dueños del inmueble en régimen de propiedad horizontal, segregar la plaza de garaje y enajenarla a un tercero;

Considerando que al estar inscrito el garaje como anejo del desván-buhardilla, en el mismo folio que éste y en inscripción de dominio, no cabe afirmar que se trata de un elemento común del que sólo un uso parcial se atribuye en exclusiva al titular registral;

Considerando que la segregación afectuada en la escritura no se realiza de la planta sótano, puesto que las diferentes plazas de garaje están individualizadas y descritas en folios propios junto con los elementos privativos de los que son anejos;

Considerando que en este caso concreto no hay propiamente una segregación -pues falta el requisito de la colindancia o vecindad que exige esta operación- sino más bien se está en presencia de una desvinculación de un anejo, distinción que no tiene un alcance puramente teórico o terminológico, sino práctico, al incidir directamente en el segundo defecto señalado por el Registrador;

Considerando que, al no existir una auténtica segregación, no cabe plantear cuestión alguna acerca de la previa inscripción de la finca matriz, sino de la previa inscripción de la finca principal, es decir, el desván-buhardilla, y éste último figura inscrito en el Registro;

Considerando que los requisitos para la desvinculación de anejos son los mismos que los exigidos por la segregación de fincas -aprobación de la Junta y fijación de nuevas cuotas- y tales requisitos se han cumplido en la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en cuanto al defecto número 2, único que ha sido objeto de debate.

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

Madrid, 11 de junio de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

**17038** *RESOLUCION de 18 de junio de 1986, de la Subsecretaría, por la que se anuncia haber sido solicitada por don Jesús Viudes de Carlos la sucesión en el título de Marqués del Río Florido.*

Don Jesús Viudes de Carlos ha solicitado la sucesión en el título de Marqués del Río Florido, vacante por fallecimiento de su padre, don Jesús Viudes Fontes, lo que se anuncia por el plazo de treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto, a los efectos del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 18 de junio de 1986.-El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.