

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.