

# MINISTERIO DE JUSTICIA

**24142** *RESOLUCIÓN 27 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Grupo Cruzcampo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada número 5, don Francisco García de Viedma, a inscribir una escritura de disolución de comunidad, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Miguel A. Bermudo Valero, en nombre de «Grupo Cruzcampo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, n.º 5, don Francisco García de Viedma, a inscribir una escritura de disolución de comunidad, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 18 de diciembre de 1996, ante el Notario de Sevilla, don José Luis Ferrero Hormigo, el «Grupo Cruzcampo, Sociedad Anónima» y «Berferuga Propiedades Inmobiliarias Holding, Sociedad Anónima» otorgaron escritura pública de disolución de comunidad, por la que disolvía el condominio creado mediante escritura pública, otorgada el 29 de diciembre de 1995, ante el Notario de Sevilla, don Matías Valdecantos García. En dicha escritura, el «Grupo Cruzcampo, Sociedad Anónima», aportó en pago de las acciones suscritas en la constitución de «Berferuga Propiedades Inmobiliarias Holding, Sociedad Anónima», el pleno dominio de una participación indivisa de cuarenta y dos enteros, dos décimas por ciento de la finca que en la misma se describe reteniendo el pleno dominio del resto. Para la disolución del condominio, se segrega de la finca citada, de extensión superficial aproximada de noventa y nueve mil quinientos noventa y seis metros cuadrados, una parcela de terreno en los términos de Albolote y Peligros, que forma parte del Polígono Industrial denominado Juncaril, señalada con los números 118, 119 y 120 en el plano parcelario, del plan parcial de dicho polígono. La citada parcela tiene una extensión superficial total aproximada de sesenta y un mil quinientos ochenta y siete metros cuadrados. El resto de la finca matriz, tras la segregación, es una parcela señalada con los números 116 y 117 en el plano parcelario y con una extensión superficial aproximada de treinta y ocho mil nueve metros cuadrados.

### II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Granada, número 5, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el 19 de agosto pasado, bajo el número 2032 del Diario 17, retirado entonces, y aportado nuevamente en demanda de esta nota de calificación, se extiende la misma en la siguiente forma: Se suspende la inscripción del documento por observarse los siguientes defectos, estimados como subsanables: 1.º La parcela segregada se dice que tiene la extensión de superficial de 61.587 ms., en los términos municipales de Albolote y Peligros, superficie no coincidente con la suma de las que a continuación se señala para uno y otro término. 2.º Asimismo, al describir el resto de la finca matriz, se dice con una superficie de 38.009 ms., para los dos términos tampoco coincidente con la suma de las que atribuye a uno y otro. 3.º Falta de las oportunas licencias municipales para la segregación, pues de los documentos administrativos de los Ayuntamientos de Albolote y Peligros que se incorporan a la escritura, en modo alguno pueden ser considerados como «la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad» a que se refiere el artículo 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992. No se ha solicitado anotación de suspensión. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en los términos del artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Granada, 8 de octubre de 1997. El Registrador.» Firma ilegible.

### III

El Letrado don Miguel A. Bermudo Valero, en nombre de «Grupo Cruzcampo, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra el tercer defecto de la anterior nota, y alegó: I. Que los defectos segundo y tercero

de la nota de calificación fueron objeto de subsanación mediante escritura pública otorgada, con fecha 24 de noviembre de 1997, ante el mismo Notario. II. Fundamentos de derecho: A. Inexactitud de la aseveración del Sr. Registrador, el cual debería, en su caso, haber cuestionado la eficacia y validez del certificado expedido por el Ayuntamiento de Albolote, y nunca la del expedido por el Ayuntamiento de Peligros. B. Sobre la cumplimentación de los requisitos necesarios para practicar la inscripción. Que con la división lo único que se pretende es adecuar la situación registral a la real mediante la segregación registral de las parcelas señaladas con los nos. 118, 119 y 120 del plano parcelario del Plan Parcial del polígono industrial de Juncaril, y no un acto de uso del suelo. Que se trata simplemente de una operación registral que no contraviene las disposiciones urbanísticas sobre parcela mínima, ni ninguna otra. Los terrenos ya están parcelados conforme al plan parcial antes referido, aprobado definitivamente, por lo que ya han superado el preceptivo control urbanístico. Solamente la segregación de dicha parcelas en otra menores, requerirán nuevos controles urbanísticos. Que se acompañan, debidamente testimoniados, la declaración municipal de innecesariedad expedida por el Ayuntamiento de Peligros y el certificado de parcela mínima expedido por el Ayuntamiento de Albolote; documentos más que suficientes para cumplir lo dispuesto en el artículo 259.3 de la vigente Ley de Suelo, y haberse practicado la inscripción. C. Sobre las diferencias entre división y segregación. Que no es lo mismo la división de terrenos que la segregación registral de los mismos y más en un caso como el presente, que lo único que se pretende es la segregación de una finca de tres parcelas que figuran como tales en el correspondiente plan parcial. Que la división de una finca está contemplada en el artículo 46 y la segregación en el citado 47, ambos del Reglamento Hipotecario, estando ambas figuras en el 50 del mismo Reglamento. Que hay que tener en cuenta lo que dicen las Resoluciones de 26 y 29 de septiembre de 1957. Que no se está ante un acto de división, sino de segregación registral no contemplado en el artículo 259.3 de la Ley del Suelo, estando contemplada la operación a realizar en las Ordenanzas reguladoras para el polígono Industrial El Juncaril. D. Sobre modificaciones legislativas y jurisdiccionales a tener en cuenta. Que la nulidad del artículo 259.1, 2 y 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, declarada por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, ha querido subsanarse por la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 18 de junio de 1997, tachada también de inconstitucional en su artículo único. Que por tanto, los artículos 78, 79,81 y 82 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 inscripciones en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, son claros al respecto y no necesitan mayor comentario.

### IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía inadmitió el recurso gubernativo por extemporáneo, fundándose en que la nota de calificación es de fecha 8 de octubre de 1997 y el escrito de interposición del recurso gubernativo fue presentado en la Presidencia el 13 de febrero de 1998.

### V

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial en cuanto a la única cuestión a debatir consistente en la declaración de extemporaneidad del recurso gubernativo, que lleva aparejada la inadmisión del mismo. Que el recurso se interpuso dentro del plazo de cuatro meses, a contar desde la notificación de la nota de calificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Que a pie de la nota de calificación se indica el recurso que se puede interponer, pero no se dice nada del plazo del mismo. Que en este sentido hay que citar la Resolución de 6 de junio de 1991. Que existe un cúmulo de jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto a la cuestión debatida, así las Sentencias de 13 de enero de 1983, 14 de marzo de 1984 y 26 de noviembre de 1985 y principalmente la Sentencia de 7 de abril de 1989. Que se ha incumplido el principio «pro actione» y la injustificada declaración de extemporaneidad del auto recurrido es evidente si se analiza el contenido del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 8 de noviembre de 1952 y 5 de febrero de 1953.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 303 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 17 y 66 de la Ley Hipotecaria; 97, 109, 111, 113, 114, 429, 432.1.º y 436 de su Reglamento y las Resoluciones de 26 de junio de 1986, 6 de junio de

1991, 30 de abril y 5 de mayo de 1998, 10 de enero, 5 de abril y 25 de mayo de 2000.

1. Calificado un documento con nota fechada el 8 de octubre de 1997, suspendiendo su inscripción, se interpone recurso frente a ella en fecha 13 de febrero siguiente. El Presidente del Tribunal Superior dicta auto declarando no haber lugar a su admisión por haberse interpuesto fuera de plazo. Apelado el auto en cuanto a ese extremo, a él ha de contraerse la presente resolución;

2. Rechaza el recurrente el criterio utilizado para el cómputo del plazo de que disponía para recurrir en lo referente al «dies a quo», la fecha de la nota de calificación, por entender que han de aplicarse, por analogía, los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 58.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y que, además, la nota de calificación no es correcta por hacer, solamente, en cuanto a los recursos contra la misma, una referencia genérica a los artículos del Reglamento Hipotecario aplicables, por lo que, en consecuencia, no ha transcurrido el plazo para recurrir;

3. Reiteradamente ha señalado este Centro Directivo que el recurso gubernativo frente a las calificaciones registrales participa de la misma naturaleza especial que la función registral, que no encaja en la judicial ni mucho menos en la administrativa al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria, sin que quepa la aplicación al mismo de la que rige para procedimientos de otra naturaleza (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1986, 6 de junio de 1991, 30 abril 1998 y 10 de enero de 2000). Por tanto, al igual que el plazo para recurrir es especial y realmente amplio, especial es el sistema para su cómputo, rigiéndose ambos extremos por lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento hipotecario. Se establece en él que el plazo se inicia a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurre. La fijación de ese momento inicial viene determinada por el especial sistema establecido para la notificación de la calificación desfavorable y por tanto recurrible, acorde con la simplicidad formal del procedimiento registral caracterizado por la permanente accesibilidad a la información sobre el mismo, la comunicación oral con el Registrador y la fácil subsanación de muchas faltas. Por ello, el Registrador, aparte de poder optar por llevar a cabo la notificación oralmente o por escrito, puede exigir al presentante que firme la nota de su notificación que ha de extender al margen del asiento de presentación en el Libro Diario (cfr. artículo 429 del mismo Reglamento). A la vista de esa notificación tienen los interesados diversas opciones, entre ellas la de solicitar que se extienda nota de suspensión o denegación, o retirar el título sin otra nota que la acreditativa de su presentación (cfr. el citado artículo 429 y el 434 del mismo Reglamento). Sólo en el caso de que transcurridos treinta días desde la presentación del título no hubiera podido practicarse la notificación de su calificación a la persona legitimada para ello en la forma indicada, es obligatoria la extensión de la nota correspondiente en el Diario. Resulta, por tanto, que el interesado sabe que transcurridos treinta días desde la presentación de un título ha de tenerlo a su disposición ya despatchado o con la nota de calificación correspondiente y desde la fecha de ésta comienza el plazo de que dispone para recurrirla, plazo por es lo suficientemente amplio como para que no deba entenderse prorrogado por la demora en que pueda incurrir a la hora de interesarse por el resultado de la calificación, habida cuenta, además, de la posibilidad que tiene de presentar de nuevo los títulos para ser objeto de nuevas calificaciones —sobre todo si pueden aportarse documentos complementarios no tenidos en cuenta por el Registrador a la hora de calificar—, frente a cualquiera de las cuales puede recurrir (cfr. Resolución de 5 de mayo de 1998 y 5 de mayo de 2000), por lo que en ningún caso se cercena el derecho de los interesados a rebatir una determinada calificación registral que, como queda dicho, siguen conservando sobre la base de la posibilidad siempre abierta de volver a presentar su título cuantas veces lo estime conveniente para que sea objeto de nuevas calificaciones (otra especialidad del procedimiento registral), y recurrir frente a cualquiera de ellas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 27 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**24143** *RESOLUCIÓN 24 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Guillermina García Carreira contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 2, don Pedro Luis Martínez Casto, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Guillermina García Carreira, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella, número 2, don Pedro Luis Martínez Casto, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

### I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía número 557/99, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid, a instancia de doña Guillermina García Carreira, contra determinadas personas, se libró mandamiento al Registrador de la Propiedad de Marbella número 2 ordenando la anotación preventiva de la demanda en cuanto a la finca 12638 del término municipal de dicha ciudad.

### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Marbella, número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva ordenada en el precedente mandamiento por aparecer la finca inscrita a favor de doña Cristina Ruiz García casada con don Antonio Dabrio Puebla, con carácter presuntamente ganancial, sin que la demanda se dirija contra el citado cónyuge (artículo 40 Ley Hipotecaria. Defecto insubsanable). Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses a contar de su fecha de conformidad con lo prevenido en el artículo 117 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 17 de noviembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

Doña Guillermina García Carreira interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: 1.º Que se reconoce el defecto, pero recurre contra la calificación de defecto como insubsanable, puesto que es posible ampliar la demanda, a fin de formar liticonsorcio pasivo necesario y demanda al cónyuge, con lo que el defecto quedaría subsanado y sería posible la anotación preventiva. 2.º Que en este sentido hay que citar los artículos 11.3 y 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. 3.º Que en el mismo sentido también se cita el artículo 693.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4.º Que hay que tener en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo, concretamente la Sentencia de 22 de julio de 1991 al examinar un caso idéntico al que se trata; y también las sentencias de 14 de mayo de 1992 y 13 de mayo de 1993. 5.º Que, en definitiva, el defecto puede y debe ser subsanado, tal como se está instando ante el Juzgado, y el mandamiento debe ser calificado como no inscribible a causa de un defecto subsanable mediante la ampliación de la demanda al cónyuge que también es titular registral. 6.º Que el artículo 65 de la Ley Hipotecaria se establece que para calificar un defecto como insubsanable deberá tener en cuenta las formas y solemnidades del título y los asientos con él relacionados. En este caso, el mandamiento judicial, como documento, reúne todas las solemnidades precisas y el defecto puede subsanarse, como ha quedado demostrado.

### IV

El Registrador, en defensa de la nota, informó: 1.º Que admitido por el recurrente la existencia del defecto alegado por el Registrador en la nota recurrida, el objeto único del presente recurso es determinar el carácter subsanable o insubsanable de dicho defecto. 2.º Que como pone de relieve la doctrina del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, no cabe deducir criterio alguno diferenciado entre ambas faltas (subsanales e insubsanales) por lo que habrá que acudir al concepto formulado por la doctrina y la jurisprudencia, considerándose que son faltas subsanales aquellos defectos de que adolece un título, que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que si provocar la nulidad del referido acto, ni su intrascendencia real