

Ministro de Asuntos Exteriores y de Cooperación y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de diciembre de 2004, Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica.

Dado en Madrid, el 30 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores  
y de Cooperación,

MIGUEL ÁNGEL MORATINOS CUYAUBÉ

**21953** *REAL DECRETO 2419/2004, de 30 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica al señor Louis Schweitzer, Presidente Director General de Renault.*

Queriendo dar una prueba de Mi Real aprecio al señor Louis Schweitzer, Presidente Director de Renault, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y de Cooperación y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de diciembre de 2004,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden de Isabel la Católica.

Dado en Madrid, el 30 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores  
y de Cooperación,

MIGUEL ÁNGEL MORATINOS CUYAUBÉ

**21954** *REAL DECRETO 2420/2004, de 30 de diciembre, por el que se concede, a título póstumo, la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil a doña M.ª Jesús Blanco Vázquez de Prada.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurrían en doña M.ª Jesús Blanco Vázquez de Prada, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y de Cooperación y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de diciembre de 2004,

Vengo en concederle, a título póstumo, la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid, el 30 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores  
y de Cooperación,

MIGUEL ÁNGEL MORATINOS CUYAUBÉ

**21955** *REAL DECRETO 2421/2004, de 30 de diciembre, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil a don José Manuel Paz y Agüeras.*

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en don José Manuel Paz y Agüeras, a propuesta del Ministro de Asuntos Exteriores y de Cooperación y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de diciembre de 2004,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Civil.

Dado en Madrid, el 30 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Asuntos Exteriores  
y de Cooperación,

MIGUEL ÁNGEL MORATINOS CUYAUBÉ

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**21956** *RESOLUCIÓN de 16 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Agustín García Menor, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla número 3 don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don José Ernesto Santos Povedano, en nombre y representación de Don Agustín García Menor, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 3 don Juan Antonio Pérez de Lema y Munilla, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, el día 19 de febrero de 1.998, con el número 495 de protocolo, Don Juan José Nogales Vera, actuando en su calidad de Consejero Delegado de la sociedad «Nogón, S.A.», segregó de una finca rustica de su propiedad, finca registral 9.300, una porción de terreno, de una superficie de seis hectáreas, ochenta y ocho áreas y una centiárea, que posteriormente, en el mismo documento vendió a Don Agustín García Menor. En la citada escritura la finca matriz sobre la que se formaliza la segregación se describe: «Rústica.- En el término de Puebla del Río (Sevilla), procedente de las fincas denominadas Cartujilla y Los Moleros. Tiene una superficie de diecinueve hectáreas, trece áreas y noventa y tres centiáreas. Linda: Norte, con carretera y vereda de Carne a la Isla y carretera y camino de Cartuja; Sur, con finca segregada; Este, con finca segregada; y Oeste, con franja de la misma procedencia destinada a camino y desagüe...». Y la parcela segregada se describe: «Rústica.- En el término de Puebla del Río (Sevilla), procedente de las fincas denominadas Cartujilla y Los Moleros. Tiene una superficie de seis hectáreas, ochenta y ocho áreas y una centiárea. Linda: Norte, con carretera de Puebla del Río; Sur, con finca de Manuel Luis García Bayón y Doña Dolores Cramendi Carrasco; Este, con finca segregada; y Oeste, con finca segregada...».

Tras la segregación de la finca que es objeto de venta, se describe la finca resto en la propia escritura, con una superficie de doce hectáreas, veinticinco áreas y noventa y dos centiáreas, indicándose que conserva los mismos linderos, salvo por el este que linda además con la finca que se segrega y vende.

#### II

Presentada primera copia de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla, número 3, seis años después de su otorgamiento, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme al artículo 19 bis, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, se extiende la siguiente nota de calificación: Denegada la inscripción del precedente documento, otorgado el día 19 de febrero de 1.998, ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, número 1998/495 de protocolo, que ha causado el asiento número 75/750, por los siguientes hechos: la finca matriz que se describe en la parte expositiva del documento ya figura inscrita en el Registro a nombre de persona distinta de la que segrega y vende. Fundamentos de derecho: Art. 20 LH. Ante esta calificación cabe: a) Subsanan los defectos observados en el plazo de sesenta días contados desde la notificación de esta nota b) Pedir calificación registral sustitutoria ante los Registradores nombrados al efecto, que a continuación se indican, en el mismo orden en que aparecen: Marchena, Morón de la Frontera, Sanlúcar la Mayor, Utrera 1, Dos Hermanas 1 y 2; c) Interponer recurso gubernativo en la forma y plazos que establecen los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria. Se proroga el asiento de presentación de este documento hasta sesenta días contados desde la notificación de esta nota, Sevilla, a 19 de mayo de 2004. El Registrador de la Propiedad. J.A. Pérez de Lema Munilla.».

#### III

Don José Ernesto Santos Povedano, en nombre y representación de Don Agustín García Menor, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, alegando: 1) Que como motivo de la denegación de la inscripción se alega el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por figu-

rar la registral n.º 9.300, inscrita a nombre de persona distinta de la que segrega y vende; 2) Que es un hecho que la indicada registral 9.300, inscrita al tomo 1747, Libro 160 de Puebla del Río, Folio 11, inscripción 4.ª, fue objeto de segregación mediante escritura otorgada el 19 de febrero de 1998, ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, con el número 495 de protocolo, en la que se manifestaba que se procedía a la segregación y venta de un total de seis hectáreas, ochenta y ocho áreas y una centiárea, quedando un resto de la finca matriz de doce hectáreas, veinticinco áreas, y noventa y dos centiáreas, habiéndose otorgado dicha escritura por la entidad Nogón S.A., a favor de Don Agustín García Menor, y efectuada dicha segregación, el resto de finca matriz quedaba reducida en su superficie e inscrita a nombre de Nogón S.A., quien finalmente vendió la misma a la entidad Cartujilla y Los Moleros, S.L.; 3) Que según la inscripción 5ª, de venta, la registral 9.300 tenía una superficie, según Registro de 19 hectáreas, 13 áreas y 93 centiáreas, indicándose en el título que según reciente medición su superficie era de 9 hectáreas, 56 áreas y 25 centiáreas, procediéndose a la venta de dicha finca por la entidad Nogón S.A. a la entidad Cartujilla y Los Moleros, S.L, en escritura autorizada por Don Luis Barriga Fernández, el día 17 de mayo de 2000, 4) que quien vendió a Don Agustín García Menor, no es la entidad titular actualmente de la citada matriz, Cartujilla y Los Moleros, S.L, sino el anterior propietario, Nogón SA; 5) Que la citada venta y segregación se produjeron en fecha muy anterior a la última venta e inscripción producidas respecto de la finca matriz.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que Nogón S.A., vendió previa su segregación a Don Agustín García Menor, 68.801 metros cuadrados, es un hecho que nadie puede negar, al figurar formalizados los negocios correspondientes en escritura pública y hacer ésta fe contra terceros del hecho que motiva su otorgamiento y de su fecha, (art. 1218 del Código Civil); que tal segregación y posterior venta han acudido a registrarse con un retraso de seis años, y los riesgos derivados de tal dilación, uno de los cuales es la actuación del principio de prelación y arts. 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, debe soportarlos el interesado. En concreto, antes de otorgarse el documento calificado existía una inscripción (la 2.ª de la finca afectada) practicada a favor del segregante, y con capacidad suficiente para que hubiese admitido la segregación realizada en el documento calificado negativamente, pero antes de que se presentase en el Registro tal documento, tuvo lugar una nueva inscripción, (la 5.ª de la finca afectada), en base a un título que se opone o es incompatible con el de segregación y venta que ahora pretende acceder al Registro, por cuanto atribuye la totalidad de la finca a favor de persona distinta de aquella que ha segregado y vendido; que entre las dos inscripciones de transmisión dominical (la 2.ª y la 5.ª de la finca afectada) practicadas sucesivamente los años 1.995 y 2000, se otorgó la escritura calificada. Cuando ésta se presenta en el Registro, seis años después, la totalidad de la finca afectada con todos sus metros de cabida, (dice la inscripción correspondiente que según medición técnica realizada al efecto) había pasado a la propiedad de tercero lo que supone que frente a él no se puede alegar ahora una segregación y venta que no estuvo inscrita cuando adquirió su finca; que la finca afectada por la segregación y venta, cuya inscripción se deniega, después de cuantas segregaciones se hayan podido practicar en ella, tiene una cabida final de 956 metros cuadrados, y tal superficie es la única que queda y lo está a favor de persona diferente de la que segrega en la escritura calificada.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria; el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 1998; 22 de febrero de 2000 y 2 de octubre de 2002.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una escritura por medio de la cual la sociedad dueña de una finca rustica, segrega y vende una parcela de terreno, denegando el Registrador la inscripción por cuanto antes de la presentación en el Registro de tal documento, tuvo lugar una nueva inscripción, en base a un título que atribuye la totalidad de la finca a favor de persona distinta de aquella que segregó y vendió, fundando su calificación en la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2. No se cuestiona en el presente recurso la posibilidad de acceso al registro de distintas segregaciones sobre una misma finca por orden cronológico diferente al de su formalización documental; la reforma introducida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario por el R.D. de 12 de septiembre de 1982, introdujo la posibilidad de la inscripción de segregaciones, practicadas con posterioridad a otras que no fueron inscritas,

con la consecuencia de que, en todo caso, el principio de prioridad actuará a favor de las que en primer lugar accedan al Registro, para el caso de agotarse la cabida de la finca matriz.

La calificación registral objeto del recurso trae causa de la inscripción de la total superficie finca matriz que se describe en la parte expositiva del documento cuya inscripción se deniega a nombre de persona distinta de la que segrega y vende al hoy recurrente. En el plano civil, la preferencia de una relación jurídica sobre otra, se atribuye de acuerdo con la respectiva fecha de su título constitutivo, sin embargo en el plano registral, se atiende al momento en que los títulos acceden al Registro. El principio de prioridad implica que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden o antigüedad de la registración; no por el orden o antigüedad de los títulos; la preferencia de ahí resultante juega con carácter excluyente, si los derechos son incompatibles, o meramente preferente si su concurrencia es posible.

3. En el presente caso, es cierto que al vender posteriormente la totalidad de la finca matriz por la misma Entidad vendedora de los hoy recurrentes, en el título se expresó y así se inscribió, que la cabida originaria (la misma que se expresaba como propia de la matriz en el título cuya inscripción ahora se deniega), resultaba ser menor según reciente medición, pero esa circunstancia no debe considerarse suficiente para recuperar ahora esa superficie voluntariamente disminuida, porque para ello debiera haberse explicado esa discordancia en aquella escritura, para que en el Registro pudieran constar la existencia de segregaciones previas no inscritas, como prevé el mismo artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario, para que al llegar la segregación retrasada no se rechace por no estar otorgada por el titular registral.

Por ello procede confirmar el defecto alegado por el Registrador en su nota de calificación dado que al practicarse la inscripción en virtud de un título que se opone y es incompatible con el que ahora pretende acceder al registro, (el título que sirve de base a la inscripción atribuye la totalidad de la superficie de la finca matriz a persona distinta de la sociedad que segregó y posteriormente vendió al recurrente), los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, y paralelamente en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos, junto con los de tracto sucesivo y legitimación impiden la pretendida inscripción del derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota 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, 16 de noviembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Sevilla.

**21957** *RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barakaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a inscribir una instancia privada en la que se solicita la nulidad de cierta inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre y representación de doña M.L.V.G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a inscribir una instancia privada en la que se solicita la nulidad de cierta inscripción.

#### Hechos

##### I

Por instancia privada suscrita por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre y representación de doña María Luisa V. G., se solicita la cancelación de una inscripción de venta de la nuda propiedad de la finca registral 27301 del Registro de la Propiedad de Barakaldo, que causó la escritura otorgada en Bilbao el 21 de octubre de 1985, ante el Notario don José Jesús del Arenal, entre don Domingo L.R. y su esposa doña Florentina de la F.R., como vendedores, y los entonces cónyuges don Alfonso F.B. y doña María Luisa V.G. como compradores, aportándose para ello un documento privado de fecha 21 de octubre de 1985, que