

diente suplico, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 2002. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada, conforme disponen los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Palencia 9 de julio de 2004. El Registrador. Firma Ilegible.»

### III

El abogado Don Fernando Mendoza Robles, en nombre y representación de la entidad M.,S.L., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en relación a los dos primeros defectos de la nota tanto la jurisprudencia (sentencias de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 28 de noviembre de 1997, de Las Palmas de 18 de mayo de 2000) así como la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 15 de noviembre de 2000, se muestran favorables a practicar dicha anotación. Que en cuanto al tercero de los defectos aducidos, además de la resolución citada de 25 de septiembre de 2002, hay que estar a lo establecido en las resoluciones de 30 de marzo de 2000, 4 y 6 de abril y 8 de junio de 2001, 31 de enero de 2002 y 1 de febrero de 2002, y en el presente caso, la persona contra la que se interpone la querrela es quien figura como titular registral de la finca sobre la que se solicita la anotación preventiva de querrela, por lo que no se vulnera ninguno de los preceptos que se indican en las citadas resoluciones, no se causa ningún tipo indefensión procesal y ha podido intervenir en el proceso utilizando todos los medios que las leyes le conceden para la defensa de su derecho.

### IV

El 30 de agosto de 2004 el Registrador accidental, don Francisco-Javier Gómez Jené emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 20, 38, 40, 42.1 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de noviembre de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, y 25 de marzo de 2004.

1. En Diligencias Previas por presunto delito de alzamiento de bienes, se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de querrela sobre una finca de uno de los querrelados, en el que ase expresa que es una «medida de aseguramiento de las responsabilidades civiles» de los querrelados. La Registradora deniega la anotación por carecer la anotación de trascendencia real inmobiliaria y no ser ninguna de las previstas por la ley. Los interesados recurren, acompañando al recurso la correspondiente querrela interpuesta.

2. Es doctrina de esta Dirección que la interposición de querrela puede tener acceso al Registro de la Propiedad cuando, ejercitándose conjuntamente con la penal la acción civil, se ejerciera una acción con trascendencia real inmobiliaria (cfr. artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria), siempre que se den los siguientes requisitos: a) que del ejercicio de la acción pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción; y b) que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela, y del suplico de la misma resulte la solicitud que, de estimarse, produciría eficacia real. En el presente supuesto, en el texto de la querrela que se acompaña al recurso –en el que se ejercita también la acción de responsabilidad civil– se alude a una hipotética simulación de la compraventa por la que el querrelado devino dueño de la finca, pero en el correspondiente suplico no se solicita la declaración de nulidad de la venta, por lo que, aunque se estimara totalmente la pretensión del querrelante, la sentencia correspondiente carecería de eficacia real.

La Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 27 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Palencia.

## 2259

*RESOLUCIÓN de 28 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Delval Internacional, S. A. frente a la negativa de don José Manuel Muñoz Roncero, registro de la propiedad de Puerto del Rosario número 1, a inscribir una segregación de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel Jiménez del Valle, en nombre y representación de Delval Internacional, S. A. frente a la negativa de don José Manuel Muñoz Roncero, titular del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, a inscribir una segregación de una finca.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el notario de Puerto del Rosario don Francisco Bañegil Espinosa el 13 de junio de 2002, don José Manuel Jiménez del Valle, como Administrador único de Delval Internacional, S.A., y en su representación, procedió a segregar de otra mayor una parcela, en el casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva, de doscientos treinta y dos metros cuadrados de superficie, que según manifestación del otorgante constituía entidad independiente, tanto física como catastralmente, siendo como tal perfectamente identificable y con referencia catastral propia que reseñaba. Se incorporó a la escritura escrito de solicitud de innecesariedad –sin más– con sello de entrada en el Ayuntamiento de La Oliva el 5 de marzo de 2002, así como una notificación del Decreto del Alcalde-Presidente del mismo de 4 de junio de 2002, y constancia de entrega dos días después, certificación del Jefe de la Demarcación de Costas.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1 fue calificada según nota que dice: «Previo examen y calificación de la precedente segunda copia, del documento autorizado el trece de Junio de dos mil dos, por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.293 de su protocolo; presentado bajo el asiento 873, Diario 55 el Registrador que suscribe suspende la inscripción por el motivo que consta al final de la presente nota: Hechos: 1) Se presenta dicha escritura por la cual la Entidad Mercantil Delval Internacional, S.A, segrega de la finca registral 951 de La Oliva, una parcela en el casco de Corralejo, en la calle La Iglesia, de doscientos treinta y dos metros cuadrados, la cual tiene asignada de manera individual según manifiesta el compareciente la referencia catastral 0896706. 2) A dicha escritura se acompaña acta de manifestaciones autorizada el diecisiete de mayo de dos mil cuatro, por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.903 de su protocolo, y en la cual comparece, don José Manuel Jiménez del Valle, como Administrador Único de la Entidad Mercantil «Delval Internacional, S.A.», manifestando que una vez transcurridos tres meses sin que se haya notificado resolución expresa de lo solicitado, por parte del Ayuntamiento de La Oliva, se ha de entender, a todos los efectos, otorgadas las licencias solicitadas, de conformidad con el artículo 166, 5.c) del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y el artículo 43 de la Ley 30/1992, por lo que se invoca la aplicación del instituto del silencio positivo. 3) Según resulta del Registro, la finca registral número 3.868 del Término Municipal de La Oliva, tiene la siguiente descripción: Solar con casa habitable, en el casco del pueblo de Corralejo, término municipal de La Oliva, procedente de la «Herencia de Guriame», que mide doscientos cuarenta metros cuadrados, y linda: al Frente o Naciente, con la calle que va a La Iglesia; Derecha entrando o Norte, don Antonio U. C.; Izquierda entrando o Sur, con don Juan S. C.; y por el Poniente o Dorso, con don Bernabé F. de León. Referencia catastral: 0896706FS1709NOOOILG. Dicha finca figura inscrita a favor de doña Benvenuta G., al folio 15 del tomo 354, libro 89 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 2.ª de fecha 16 de julio de 1.988. Fundamentos de Derecho: Artículo 300 del Reglamento Hipotecario: En caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306. Artículo 306 del Reglamento Hipotecario: Cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada. Extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones. Dicha Autoridad si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del

partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente administrativo, acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador. El Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7/11/2000 (BOE de 9 de Enero de 2001) y 13/0112001 (BOE 18 de Abril de 2001). En base a los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se suspende la inscripción por observarse el siguiente defecto subsanable: Por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inscribir, pues la misma parece ser la finca registral número 3.868 de La Oliva, a la cual se hace referencia en el apartado hechos, de la cual se acompaña copia de su historial registral, tal y como resulta de la descripción de dicha finca, y del plano catastral solicitado Oficialmente al Ayuntamiento de La Oliva, y entregado al Registrador que suscribe, por lo que de conformidad con los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 7/11/2000 (BOE de 9 de Enero de 2001) y 13/0112001 (BOE 18 de Abril de 2001), se deberá acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien incumbe resolver si es, o no inscribible el presente documento. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido la notificación de esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Este escrito de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse bien en el propio Registro Calificador, bien en los Registros y Oficinas previstas en el Artículo 38.4 de la Ley 3011.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar en todos los casos el título objeto de la calificación en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. De conformidad con los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, se podrá instar en el plazo de quince días a contar desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones establecido al efecto, este cuadro le será facilitado por este Registro en caso de solicitar dicha calificación. Puerto del Rosario a 25 de mayo de 2.004. El Registrador. Fdo. José Manuel Muñoz Roncero.

### III

El otorgante del título, y en la misma representación en que allí intervino, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación con base en las siguientes consideraciones: que copia de la misma escritura había sido presentada en su día y rechazada su inscripción según calificación frente a la que se interpuso recurso gubernativo del que no tiene noticias que haya sido resuelto, pero como quiera que esta Dirección General ha resuelto otros en los que se planteaba el mismo problema, la acreditación de la obtención de licencia de parcelación por silencio administrativo, se presentó una segunda copia de la misma escritura para su inscripción; que ahora es objeto de calificación en la que se opone un defecto que no había sido manifestado en la primera de las calificaciones, con lo que el registrador ha incurrido en una doble responsabilidad, la interpretación errónea de los asientos registrales y, lo que es más grave, alterar el contenido de su primera calificación en perjuicio de los intereses del solicitante y ello con base en el conocimiento extraregistro de ciertos hechos, todo lo cual determina que, pese a ser factible al amparo del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, de lugar a su posible corrección y responsabilidad; que, además, la calificación parte de una base errónea en la apreciación de los hechos al encontrar una posible identidad entre la finca que se segrega y la registral 3.868 de La Oliva pues resulta que de la original finca 951 se segregó en el año mil novecientos sesenta la 2.527 de la que posteriormente se segregó la 3.868; que la finca 2.527 y el resto de la 951 pasaron a ser colindantes pero ocupando, naturalmente, espacios distintos, la una el caso de La Oliva y la otra el espacio situado al sur del mismo, por lo que es imposible que una finca segregada de la 951 venga a superponerse a la superficie ocupada por otra segregada de la 2.527, aparte de que la misma descripción pone de manifiesto la diferencia entre linderos y cabida de una y otra.

### IV

El Registrador emitió su informe el 30 de agosto de 2004 y, al día siguiente, elevó el expediente a este centro directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19bis, 258.5 de la Ley Hipotecaria, 127, 300 y 306 de su Reglamento y las Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004.

1. Es incuestionable que la calificación de que en su día fue objeto el título con ocasión de la presentación de otra copia del mismo no se ajustó a la exigencia legal de integridad o globalidad que le imponía el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento. Dado que la situación registral que ha dado lugar al alumbramiento de un nuevo defecto no señalado en su día ya existía cuando aquella primera calificación tuvo lugar, fue entonces cuando debió ponerse de manifiesto, sin que las razones que el registrador alega en su informe sobre el por qué de su detección posterior disculpen su omisión.

Ahora bien, nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente habría de entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Se recoge en el antes citado artículo reglamentario, ciertamente a riesgo de la posible corrección disciplinaria a que el mismo hace referencia cuando procediera, del mismo modo que habilita para que los interesados puedan ejercitar las acciones que estimen oportunas en razón a los daños y perjuicios que hayan podido haber sufrido con tal proceder, pero que en todo caso nunca alcanzará un grado de responsabilidad equiparable, al menos en su calificación jurídica, a la que merecería una actuación que subvirtiera aquel orden de principios.

2. En cuanto a la cuestión de fondo planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor coincide o no con otra ya inscrita, circunstancia que determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una doble inmatriculación de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004). Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral y, lógicamente, igual debe ser la solución, aparte de que si bien son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos, y este es uno de ellos, se asemejan y, por último, que el artículo 300 del mismo Reglamento al remitirse al 306 lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantee la finca descrita en el título a inscribir sin limitación alguna.

No estaría de más, por último, señalar la conveniencia de que en casos como el planteado, a la hora de advertir de los recursos que caben contra la calificación registral, tal como exige el artículo 19bis de la Ley Hipotecaria, se hiciera una especial referencia a que la peculiaridad del problema planteado tiene su específico cauce de solución a través del señalado procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, algo que en este caso tan solo lo ha sido de forma indirecta como consecuencia de la transcripción del contenido de dicha norma en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado declarar improcedente el recurso interpuesto.

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, 28 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.