

de 1985, no tiene efectos retroactivos respecto a los derechos adquiridos con anterioridad a su vigencia y sus disposiciones transitorias mantienen la expresión aguas privadas; 3.º Que la existencia de «un pozo de agua viva», ya consta en el Registro de la Propiedad, finca n.º 8914, y por ello se trata de un aprovechamiento de aguas privadas acreditado que, en ningún caso precisa de una certificación administrativa que reconozca el dominio; 4.º Que no es conforme a derecho la exigencia de una certificación de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

IV

El Registrador de la Propiedad informó con fecha 24 de diciembre de 2003 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 52 y la disposición transitoria 3.ª del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001 (Real Decreto Legislativo 1/2001), así como los artículos 84 y 85 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

1. Se presenta en el Registro escritura pública de venta de varias fincas. En una de ellas, consistente en una «casa y terreno de labor» después de la descripción figura la siguiente expresión: «Según manifiestan los comparecientes, la labor descrita dispone para su servicio de una casa y un pozo con un caudal de 128 litros/segundo destinada al regadío de la totalidad de la finca».

El Registrador inscribe las transmisiones realizadas suspendiendo la constancia del párrafo expresado por entender que, después de la Ley de Aguas de 1985 las aguas son de dominio público, salvo excepciones que han de acreditarse mediante certificación administrativa del organismo de cuenca. El interesado recurre.

2. Alega el recurrente que la Ley de Aguas de 1985 estableció que los dueños de aguas privadas conservarían su derecho y que los anteriores propietarios optaron por mantener la titularidad como aguas privadas, declarándolo ante el organismo de cuenca para su inclusión en el Catálogo de aguas privadas, inclusión que aún no se ha realizado, y añaden que el expresado pozo figura ya en la descripción de la finca en el Registro.

A esta última afirmación arguye el Registrador que, efectivamente, en el Registro figura desde la primera inscripción de la finca la existencia del pozo, pero que tal expresión no es suficiente para hacer ahora constar la finalidad de tal pozo ni la cuantía del caudal.

3. Es cierto que la Ley de Aguas de 1985 respetó la propiedad privada de las aguas existente hasta su entrada en vigor –siempre con ciertos condicionamientos y requisitos–, pero también lo es, como dice la doctrina más autorizada, que la ley vigente en su disposición adicional tercera establece respecto de las aguas de dominio privado, una alternativa: bien acogerse a la declaración en el Registro de Aguas, bien incluirse simplemente en el catálogo de aguas privadas, que es la opción a la que se han acogido los anteriores titulares de la finca; pero en este caso, para la inscripción del derecho sobre las aguas en el Registro de la Propiedad es necesaria la previa inclusión en el catálogo de aguas privadas, que el mismo recurrente afirma estar pendiente. En consecuencia, la inscripción en el Registro necesita este requisito previo, aún no cumplido.

Esta 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, 23 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Albacete número 2.

11611 *RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Sarobe Oyarzun, Notario de Ondárroa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, a inscribir una escritura de segregación, aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Sarobe Oyarzun, Notario de Ondárroa, contra la negativa de don Germán Barbier Gaminde, Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, a inscribir una escritura de segregación, aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

El 16 de noviembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo copia autorizada de la escritura otorgada el día 8 de noviembre de 2004 ante el notario de Ondárroa don Manuel Sarobe Oyarzun, por la que doña María-Milagros Celaya Urzaa y doña María-Milagros Arambarri Celaya formalizaban la aceptación de la herencia de don Ruperto Arambarri Urzuriaga, segregaban dos montes de un caserío que formaba parte de la herencia, para que constituyeran (ambos) una nueva finca independiente, liquidaban la comunicación foral y se adjudicaban por mitades indivisas el resto de finca matriz

II

Dicha escritura fue calificada con nota del siguiente tenor: «En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, procedo a notificarle la calificación negativa documento presentado el dieciséis de Noviembre de dos mil cuatro en el Registro de la Propiedad de Gernika, bajo el asiento 973 del diario 73. A) Hechos: Uno: El citado día fue presentada en este Registro copia de escritura otorgada en Ondarroa con fecha ocho de noviembre de dos mil cuatro ante el Notario Don Manuel Sarobe Oyarzun, con el número de protocolo 1.362/04 a la que se acompaña modelo 650 de autoliquidación. Dos: En dicho documento se observan los siguientes defectos subsanables: 1) Solicitar la segregación respecto a cada uno de los montes segregados art. 45 R.H. 2) Adjudicación de las fincas segregadas por comunicación foral y herencia, como en la matriz, o adjudicación por comunicación foral de una mitad dejando pendiente la otra mitad del ejercicio del poder testatorio. B) Fundamentos de Derecho: –Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga al Registrador calificar bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos. en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.–Artículo 990 C.C. art. 14.2 LH. C) Acuerdo de calificación negativa: El Registrador de la Propiedad de Gernika, ha resuelto no inscribir el precedente documento por los defectos subsanables indicados. D) Efectos: 1.–Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde fecha de la última notificación a que se refiere el art. 322 Ley 24/01. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación. 2.–Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el Funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. 3.–Contra la calificación negativa del Registrador se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el Plazo de un mes, en la forma prevenida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. 4.–Alternativa (sic) podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 29 de octubre de 1.984 con sus modificaciones posteriores, en la forma y con los requisitos previstos en el citado precepto legal y la Resolución de la referida Dirección de 4 de Julio de dos mil dos. El cuadro de sustituciones ha sido aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de Agosto de 2.003, publicada en el Boletín Oficial del Estado el 4 de Agosto de dos mil tres. 5.–En todo caso, el/los defecto/s podrán ser subsanados dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de haberse solicitado y obtenido su práctica. A petición del interesado, podrán hacerse constar por el Registrador los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos que adolezca, todo ello sin perjuicio del interesado subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de sus derechos. También podrá el interesado solicitar el dictamen previsto en el art. 333. Gernika, veintinueve de Noviembre de dos mil cuatro. El Registrador (firma ilegible).»

III

Contra la calificación denegatoria se presentó por don Manuel Sarobe Oyarzun por correo administrativo recurso en el propio Registro ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tuvo entrada el 15 de diciembre de 2004. En dicho recurso se argumenta, en relación al primero de los defectos, que la segregación de los dos montes para que, conjuntamente, formen una única finca registral es posible (1) porque ya formaban parte de una sola finca antes de dicha segregación, (2) porque se pudo llegar al mismo resultado segregando el resto de finca matriz; (3) porque la vinculación entre los predios proviene de la situación regis-

tral de la que se parte, (4) porque la legislación hipotecaria no exige prueba formal adicional alguna sobre la conexión de las fincas, (5) porque el Registrador no condiciona la inscripción a la prueba de la conexión, (6) porque, con arreglo a la tesis del Registrador, no podrían formarse fincas discontinuas por segregación de otra discontinua, (7) porque la voluntad de los interesados es inequívoca, (8) porque los interesados gozan de libertad para configurar las porciones segregadas como una finca o dos, (9) porque dicha operación viene siendo regularmente inscrita en los Registros de la Propiedad, (10) porque el precepto citado por el Registrador para fundamentar su decisión no se refiere a las segregaciones, sino a las agrupaciones, (11) porque la segregación practicada es conforme con los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, y (12) porque la exigua argumentación del Registrador genera indefensión en el recurrente. Y en relación al segundo defecto, se alega básicamente que lo que la escritura formaliza es una adjudicación parcial de herencia, y no una aceptación parcial, siendo así que la aceptación se formalizó en una escritura anterior de entrega de legado que ya ha tenido acceso al propio Registro, que no se entiende la referencia al poder testatorio, ya que no existe tal poder, y que, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2003, las fincas que no han sido objeto de adjudicación deben inscribirse a nombre de la comunidad hereditaria surgida por el fallecimiento del causante.

IV

Por acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2004, y con base en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el Registrador rectificó la calificación referida al defecto 2, accediendo a la inscripción en los términos de la escritura, la mantuvo en cuanto al defecto 1 y remitió el expediente con el título, la calificación, el recurso, el informe y las alegaciones a la Dirección General.

V

Mediante escritos de 24 de diciembre de 2004 el Registrador elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 18 de la Ley Hipotecaria, 44, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 1889, 24 de mayo de 1895, 10 de mayo de 1910, 3 de octubre de 1924, 23 de julio de 1925, 2 de enero de 1928, 29 de octubre de 1947 y 26 de septiembre de 1979.

1. En la escritura objeto del presente recurso se segregan de una finca matriz funcional, cual es un caserío vizcaíno, dos parcelas no colindantes entre sí, que formaban parte del mismo como pertenecidos, con objeto de constituir una única nueva finca independiente. El registrador suspende la inscripción por entender que, con arreglo a los preceptos hipotecarios, el resultado de la segregación deberían ser dos fincas independientes, debiendo ser practicada la segregación respecto de cada una de las parcelas que se separan de la matriz.

2. Es doctrina de la Dirección General que, a la hora de resolver el recurso, habrá de pronunciarse sobre los defectos alegados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan ser tenidos en cuenta los argumentos esgrimidos en el informe, cuyo contenido ha de limitarse a cuestiones de trámite. Por ello, no procede entrar en materias tales como el concepto de finca funcional del caserío vizcaíno o la diferencia terminológica y conceptual entre segregación, separación y desvinculación de pertenecidos ya que, además de la posible intrusión en cuestiones de derecho foral, no han sido siquiera mencionadas en la nota de calificación.

3. Ya desde antiguo la Dirección General, a la hora de fijar qué ha de entenderse registralmente por finca, a pesar de todas las especialidades que la legislación hipotecaria contempla, ha tomado como punto de partida la identificación entre el concepto físico y el tabular, entendiendo por tanto que una porción de terreno independiente delimitada por una línea poligonal cerrada es el supuesto normal de apertura del folio registral; por otra parte, ello es lo más conforme con la pretensión de la actual legislación de llegar a máximos niveles de concordancia entre la configuración registral de las fincas y su identificación catastral. En este sentido, es regla general que cada porción de terreno independiente que se separa de una finca matriz debe constituir una finca registral nueva (así, las resoluciones de 29 de noviembre de 1889 y 26 de septiembre de 1979, entre otras).

Ahora bien, tal concepto general se modaliza en los supuestos conocidos como «fincas funcionales», contemplados en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria y 44 de su Reglamento, en los que se permite la inscripción como una sola finca de porciones físicamente independientes, pero entre las que existe una relación de dependencia funcional u orgánica que justi-

fica su tratamiento jurídico unitario. Y el propio Centro Directivo ha estimado que la constitución de la finca funcional exige la observancia de dos requisitos: la declaración de voluntad del interesado en orden a que se constituya la finca única y el establecimiento de cuál sea esa relación de dependencia que es la base del trato unitario, no siendo suficiente la mera decisión del propietario (en este sentido, las resoluciones de 24 de mayo de 1895 y 29 de octubre de 1947).

4. El presente hilo argumental parece sustentar la calificación del Registrador, toda vez que en el título en que se formaliza la segregación no se establece relación de dependencia alguna entre las dos parcelas independientes cuya consideración como finca única se pretende. Pero los materiales de que el registrador debe servirse en su calificación vienen claramente definidos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: lo son tanto los documentos que se presentan a inscripción como los propios asientos del Registro. Y es lo cierto que el examen del historial registral de la finca matriz revela que los dos montes cuya segregación como finca única se pretende constituyeron, antes de su agregación al caserío matriz, una única finca registral, por lo que la relación de vinculación o dependencia entre ellos resulta del propio registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, revocando la calificación del Registrador y ordenando la práctica del asiento registral de segregación solicitado en el título.

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, 23 de abril de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo.

11612 RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosario de las Heras Honrubia y otro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pola de Lena a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosario de las Heras Honrubia, doña Isabel García de las Heras, doña Lucía de las Heras García y don Gonzalo García de las Heras contra la negativa de don Manuel Parga Gamallo, Registrador de la Propiedad de Pola de Lena, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación.

Hechos

I

El 27 de agosto de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Lena testimonio expedido el 17 de junio de 2004 por doña María Rosa Pérez Rodríguez, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Avilés, del auto, de fecha 10 de marzo de 2003, dictado en los autos de ejecución número 409/1997, por el que se adjudicaba a los recurrentes «el bien inmueble embargado al ejecutado» don Gonzalo García Pradas. El embargo había sido trabado como consecuencia de un procedimiento de ejecución, y había recaído sobre «los derechos que el ejecutado tiene sobre la mitad indivisa de la registral 29.394 de Pola de Lena. La indicada finca figuraba inscrita en cuanto a una mitad indivisa a nombre de don Gonzalo García Prada y doña María del Rosario de las Heras Honrubia por título de compra para su sociedad de gananciales, y en cuanto a la otra mitad indivisa a nombre de la entidad «Daorje, S.A.».

II

Dicho testimonio fue calificado con nota del siguiente tenor: «Manuel Parga Gamallo, Registrador de la Propiedad de Pola de Lena, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, del testimonio expedido el diecisiete de junio de dos mil cuatro por doña María Rosa Pérez Rodríguez, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Avilés, de un auto dictado el diez de marzo de dos mil tres en los autos número: 409/1997, presentado en este Registro el veintisiete de agosto de dos mil cuatro, asiento 1471 del diario 68, por don Gonzalo García de las Heras, he resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: 1.-No constan las circunstancias