

acceso al Registro la cláusula estatutaria discutida ya que al no exceptuar la hipótesis apuntada, generaría, en conexión con la presunción de exactitud y validez del contenido del registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio), la duda sobre cual sería la efectiva mayoría exigida para la separación de los Administradores, si el sistema ordinario de quórum y mayorías previstos en la ley (cfr. artículo 102 Ley de Sociedades Anónimas) o el reforzado establecido en los Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota y el acuerdo del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y artículo 86 ter.2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 23 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número 12 de Madrid.

4258 *RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, a inmatricular una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Trinidad Montero Peñas frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, a inmatricular una finca.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Buitrago de Lozoya doña María Luisa Saura Fischer, con fecha 19 de noviembre de 2004, con el número 1.106 de protocolo, don Teófilo y don Anselmo Montero Montero, doña Trinidad, doña Aurora, don Antonio, y doña María Raquel Montero Peñas otorgaron escritura de aceptación y adjudicación de la herencia causada por doña Alejandra Montero Montero, solicitando la inmatriculación de la finca descrita con el número 5 del inventario.

II

Presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna copia de dicha escritura fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Con fecha 07/02/05, asiento de presentación 68/621 se presento a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de Adjudicación de herencia otorgada por la Notario doña María Luisa Saura Fischer, n.º 1106/2004 de su protocolo, que fue retirada y posteriormente devuelta a este Registro el día 21/03/05 habiendo sido calificada dentro del plazo legal. Fundamentos de Derecho.-De dicha calificación resultan como causas impositivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada, las siguientes: 1. Realizada nueva busca a la vista del título previo aportado, se suspende de nuevo la inmatriculación de la finca solicitada y descrita al n.º 5 del inventario, porque al tomo 951, libro 18 de Pinilla del Valle, folio 208, finca 1.827, aparece inscrita una casa en la calle Felicidad n.º 6, de dos plantas de unos 80 metros cuadrados por planta y que linda por el frente "con un patio mancomunado de unos 100 metros cuadrados, perteneciente a tres edificios, a través del cual se tiene acceso a la calle de situación", por lo que existe duda razonable de que se trate de la misma casa que ahora se pretende acceda al Registro, o, al menos, que el patio de la misma sea el mencionado patio mancomunado en la finca 1.827 (artículos 7 y 243 LH, 298 y 313 RH, 53 Ley 13/1996). Contra la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente notificación, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la Ley Hipotecaria, b) solicitar la intervención del Registrador Sustituto, conforme a lo prevenido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla. Igualmente podrá pedir expresamente la anotación preventiva prevista en el artículo 42, n.º 9, de la LH, según establece el artículo 19 de la misma. Torrelaguna a 11 de abril de 2005. La Registradora. Fdo. M.ª Esther Ramos Alcázar.»

III

Doña Trinidad Montero Peñas, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: que ha aportado documentación que puede demostrar que no es la misma casa, tales como la información registral, con los linderos de la casa que se quiere inscribir y la ya inscrita; certificación del Ayuntamiento; escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que viene inventariada como número 5 la finca que se quiere inscribir; testimonio de auto de declaración de herederos abintestato de doña Alejandra Montero Montero; cuaderno particional de bienes por fallecimiento de don José Martín Sanz y doña Hilaria Ramírez Arribas; que con dicha documentación entiendo que queda demostrado que la vivienda que se pretende inscribir no tiene nada que ver con la ya inscrita; que también aporta el certificado emitido por el Secretario Interventor del Ayuntamiento de Pinilla del Valle en el que se certifica que la finca ubicada en la calle Felicidad número 6 consta de una superficie de solar de 226 metros cuadrados, con un patio de 121 metros cuadrados, y por tanto no es la misma finca inscrita, ya que ésta linda con un patio mancomunado de unos cien metros cuadrados, es decir, menos que el patio que la finca que se pretende inmatricular tiene.

IV

La Registradora emitió informe en escrito de fecha 11 de julio de 2005 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 199, y 205 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985; de 4 de mayo de 1998; de 24 de abril de 2000, de 13 de enero y de 10 de marzo de 2001, de 11 de febrero de 2003 y de 27 de enero, de 11 de febrero y de 23 de noviembre de 2004; y de 29 de julio de 2005.

1. La causa de la calificación negativa radica en la alegación por la Registradora de la existencia de duda razonable de que la finca que se pretende inmatricular coincida, total o parcialmente, con otra finca ya inscrita.

2. El recurso no puede prosperar, por no ser el procedimiento hábil en estos supuestos. Como tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo («vide» Resoluciones citadas en los «Vistos»), las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 24 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna.

4259 *RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers número 3, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Assumpció Martras Ballesté y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, don Antonio Cumella Gaminde, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

El día 7 de junio del año 2004 se procede a otorgar escritura de aceptación y adjudicación de herencia ante el Notario de Mollet del Vallés don Fernando Salas Moreno.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granollers número 3 con fecha de 9 de junio de 2004 es calificada negativamente con la siguiente nota: 1. Es preciso que en la comparecencia de la citada escritura se haga constar el estado civil de los legatarios otorgantes (artículos 156.4 y 159 del Reglamento Notarial); requisito además necesario para inscribir las cuotas indivisas que a los mismos se les adjudica en pago de sus legítimas (artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario). 2. La descripción de la finca número 490 de La Roca del Vallés no coincide con la que resulta del Registro, al no haberse tenido en cuenta cierta segregación derivada del expediente de equidistribución urbanístico a la que se hallaba parcialmente sujeta (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

Contra la calificación negativa contenida en la anterior nota se puede interponer recurso conforme a los artículos 324 a 329 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación y mediante escrito presentado en el Registro del titular que realizó la calificación (para la Dirección General de los Registros y del Notariado), y los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley citada, sin perjuicio de que el interesado pueda interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Los interesados podrán instar, en el plazo y bajo el procedimiento establecidos en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, la aplicación del cuadro de sustituciones que previenen los artículos 18, 19 bis y 275 de la Ley Hipotecaria a efectos de obtener una nueva calificación registral. Este derecho deberá ejercitarse por su orden, ante los titulares de los Registros de la Propiedad de Barcelona números 5, 6, 7, 8, 12 y 13. Podrá igualmente el interesado o presentante solicitar en esta oficina asesoramiento o informe sobre el modo de subsanar los defectos, sin perjuicio del derecho que le asiste para llevar a cabo dicha subsanación a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. Granollers, a 2 de julio del año 2004. El Registrador. Fdo. Antonio Cumella Gaminde. Registrador de la Propiedad de Granollers número tres.

III

Con fecha de 9 de noviembre de 2004 se vuelve a presentar en el Registro de la Propiedad de Granollers número tres la escritura antedicha de aceptación y adjudicación de herencia, que es calificada negativamente de modo parcial por el Registrador de la Propiedad con la siguiente nota: Antecedentes de hecho: La inscripción de la precedente segunda copia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada en fecha de 7 de junio de 2004 por el Notario de Mollet del Vallés don Fernando Salas Moreno, protocolo número 1605, presentada en fecha de 3 de noviembre de 2004, motivando el asiento de presentación número 1604 del tomo 49 del Libro Diario, y a la cual se acompañó en fecha de 9 de noviembre de 2004 el testamento del causante y los correspondientes certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, y cuya inscripción parcial fue solicitada de conformidad con el artículo 434 párrafo 5 del Reglamento Hipotecario, ha sido suspendida en relación a la transmisión sucesoria de la finca número 490 de La Roca del Vallés, en base a la siguiente causa impeditiva: La inscripción de la adquisición hereditaria de la finca número 490 de La Roca del Vallés, y consecuentemente, la escritura pública para ello otorgada, ha de contener la descripción detallada, con todos sus linderos y cabida, del resto a que ha quedado reducida dicha finca tras la práctica de la segregación de 561 metros cuadrados en ella efectuada en virtud del proyecto de reparcelación por compensación referido en el presente título. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 9, regla 1, 20 Y 21 de la Ley Hipotecaria, 47, 51, regla 1 a 4, y 354.a) del Reglamento, artículos 170.1 y 173 del Reglamento Notarial; y, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1982, de 7 de octubre de 1922, de 20 de junio de 1945, de 14 de junio de 1963 y de 2 de septiembre de 1991, cabe significar que es requisito esencial de toda inscripción (y que ha de constar, por tanto, en la escritura presentada) la descripción del inmueble a que se refiera, con expresión completa de las circunstancias antes reseñada de forma tal que no induzca a confusión sobre la identidad de la finca interesada. Esta exigencia legal, debe ser incluso observada, más rigurosamente en las descripciones de un resto final de finca con el que se opera registralmente. La laxitud que permite el artículo 47 del Reglamento

Hipotecario en cuanto a las segregaciones no evita la necesidad de una nueva descripción de ese resto resultante cuando con posterioridad se realizan sobre el mismo cualesquiera actos de transmisión o gravamen. Es necesario entender, que, en su aplicación al presente caso, la descripción del resto de la finca número 490 de La Roca del Vallés debe ser reproducida expresamente en el asiento de inscripción que se practique, sin que quepa la posibilidad de remitirse a la indeterminada descripción que figura en la nota marginal de segregación que consta en su hoja registral: este es el sentido del párrafo 3 de la regla 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario (nuevamente vigente tras la STS de 31 de enero de 2001) que únicamente permite reenviar las circunstancias descriptivas de los inmuebles cuando consten en «inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender», y no en simples notas marginales, como las de segregación. En aquellas hipótesis en que todas y cada una de las segregaciones formalizadas sobre una finca ya han sido inscritas (y que no permiten, por consiguiente, al resto mantener su autonomía, «ex» artículo 47 párrafo 3 del Reglamento Hipotecario) no es posible apoyarse en las notas marginales que publican las diversas reducciones de superficie para seguir actuando sobre la finca matriz. Lo contrario supondría mantener y perpetuar el grave problema de la discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, cronificando, por la propia inoperancia de los datos que publica, la inexactitud inicial del asiento acaecida a raíz de la segregación practicada. En otras palabras, si después de practicada e inscrita una segregación de 561 metros cuadrados se desea actuar registralmente, en su integridad y como concreta finca hipotecaria, con el resto estabilizado que queda de la finca matriz, es necesario actualizar la desfasada descripción contenida en su inscripción primitiva; sobre todo cuando, como en el caso presente, este desfase en la descripción original de la finca número 490 de La Roca del Vallés no resulta desconocido para los otorgantes, conscientes de la realidad de aquella segregación y de la pérdida de vigencia de la documentación catastral protocolizada en el título, a todas luces incompatible con la trascendental función identificativa y valor que en la actualidad se le ha asignado a la base gráfica (véase la disposición adicional vigésimo octava de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, sobre adición de nuevos párrafos a la regla 1 del artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Es más, la información registral por esta oficina formalizada en cumplimiento de la solicitud notarial de información respecto de la finca número 490 de La Roca del Vallés ya advertía en su contenido del asiento de presentación concerniente al proyecto de reparcelación, y en concreto de la porción de terreno de 561 metros que iba a ser objeto de segregación. De igual modo, el principio del tracto sucesivo en su aspecto objetivo, impiden la inscripción del resto de la finca en cuestión, en tanto no se produzca la adecuación solicitada de su fisonomía material. La previa y expresa inscripción del resto real de la finca matriz a favor del causante es requisito imprescindible para la inscripción de la sucesión hereditaria, pues la finca adquirida (también por vía hereditaria) por don Isidro Estrada Tuset no es la misma que ahora adquieren sus causahabientes. No sólo porque la cabida y perímetro de la finca son distintos, sino por el hecho de que una porción de esta ya no pertenece al citado Sr. Estrada Tuset.

Contra la calificación negativa parcial se puede interponer recurso conforme a los artículos 324 a 329 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la calificación y mediante escrito presentado en el Registro del titular que realizó la calificación (para la Dirección General de los Registros y del Notariado), y los Registros y Oficinas a que se refiere el artículo 327 de la Ley citada, sin perjuicio de que el interesado pueda interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Los interesados podrán instar, en el plazo y bajo el procedimiento establecidos en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, la aplicación del cuadro de sustituciones que previenen los artículos 18, 19 bis y 275 de la Ley Hipotecaria a efectos de obtener una nueva calificación registral. Este derecho deberá ejercitarse por su orden, ante los titulares de los Registros de la Propiedad de Barcelona números 5,6,7,8,12 Y 13. Podrá igualmente el interesado o presentante solicitar en esta oficina asesoramiento o informe sobre el modo de subsanar los defectos, sin perjuicio del derecho que le asiste para llevar a cabo dicha subsanación a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. Granollers, a 23 de noviembre del año 2004. El Registrador. Fdo. Antonio Cumella Gaminde. Registrador de la Propiedad de Granollers número tres.

IV

El Notario actuante, don Fernando de Salas Moreno, a fin de realizar las alegaciones pertinente en relación al recurso interpuesto y en base a la escritura pública por él autorizada en fecha de 7 de junio de 2004 con número 1065 de su Protocolo, realiza las siguientes alegaciones:

1. Que en fecha 7 de Junio de 2004, autoricé la aceptación y adjudicación de la herencia testada de don Isidro Estrada Tuset, por parte de doña Assumpció Martras Ballesté, don Jaume Estrada Martras, don Francesc Estrada Martras y doña Anna Estrada Martras, en la que Assumpció Martras Ballesté en su condición de heredera de los bienes inventariados, hacía entrega a sus hijos don Jaume Estrada Martras, don Francesc Estrada Martras y doña Anna Estrada Martras de la legítima correspondiente. 2. Que entre los bienes relictos se inventarió, avaluó y adjudicó a doña Assumpció Martras Ballesté el pleno dominio, y la entrega a sus hijos don Jaume Estrada Martras, don Francesc Estrada Martras y doña Anna Estrada Martras una doceava parte indivisa en concepto de legítima, dando estos carta de pago, de la finca registral 490, cuya descripción, conforme a la documentación y antecedentes que me fueron aportados, es la que resulta de la escritura pública cuya inscripción se ha denegado parcialmente por el Registrador de la Propiedad, que es la siguiente: «Rústica. Pieza de tierra, conreo, viña, sita en el término de La Roca y punto llamado Vallderiolí, de cabida aproximada diecisiete cuartanes, equivalentes a cincuenta y una áreas, ochenta centiáreas y veinticuatro miliáreas. Lindante: a Oriente, con don Esteban Cotz; a Mediodía, con don Salvio Llobet y Codina; a Poniente, con don Manuel Gallemí; y al Norte, con don Felipe Roca, mediante camino de carro. Inscripción: Figura inscrita en el registro de la Propiedad número 3 de Granollers, al tomo 247, libro 15, folio 105, finca número 490 de La Roca del Vallés». Advértase que no fue posible, ni lo es en este momento, actualizar la descripción de la repetida registral 490, en los términos que precisa el Registrador de la Propiedad, por existir manifiestas discrepancias entre los interesados en la indicada sucesión, la Administración actuante en el expediente de equidistribución urbanística a que se refiere el recurso y los asientos causados, a virtud del expediente urbanístico, en el Registro de la Propiedad número 3 de Granollers. 3. La descripción de la finca objeto de este debate, se realizó en el instrumento público cuestionado, conforme a las prescripciones de la legislación hipotecaria (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), a los antecedentes aportados por los otorgantes, a las manifestaciones realizadas por estos ante mí, en consideración a la defensa de su posición jurídica, e, incluso, a la información registral que me fue remitida, todo ello de acuerdo con los artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 170 de su Reglamento. En consecuencia, la escritura pública surte todos sus importantes efectos con plena regularidad, en el terreno civil y formal que le son propios, sin que los obstáculos registrales posteriormente aducidos mermen esta afirmación. En Mollet del Vallés, a 15 de Enero de 2005. Fdo. Don Fernando de Salas Moreno.

V

Doña Assumpció Martas Ballesté, don Jaume Estrada Martras, don Francesc Estrada Martras y doña Anna María Estrada Martras interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación negativa parcial y alegaron lo siguiente: Procedencia del Recurso Gubernativo Interpuesto: El Sr. Registrador de la Propiedad no admite el recurso gubernativo interpuesto en todo aquello que se refiera, implícita o explícitamente a las inscripciones registrales practicadas en virtud del proyecto de Compensación del Sector Vallderiolí, cuando realmente es esta la causa por la cual ahora no puede practicarse la inscripción denegada, y basándose únicamente en los artículos de la Ley y el Reglamento Hipotecario, relacionados única y exclusivamente en la forma, obvia entrar en el fondo de la cuestión y se cierra a los argumentos expuestos por esta parte con anterioridad a este procedimiento y que se hallan pendientes de resolución en la Dirección General de los Registros y del Notariado, y ahora, con ocasión de la negativa de la inscripción contra la que se recurre. Argumentos que por otra parte, tienen un efecto multiplicador, y que causan perjuicios de distinta índole a distintos propietarios de parcelas parcialmente incorporadas en el citado Proyecto de Compensación, aunque ahora y en el presente caso nos referimos única y exclusivamente al perjuicio causado en la finca de nuestra propiedad. Análisis de los motivos de desestimación: A) El Registrador califica de incierta la manifestación efectuada por esta parte de que en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, la calificación negativa de la cual se recurre, se hallaba pendiente de inscripción el día en que fue despachado la inscripción del Proyecto de compensación. A este efecto reconoce el Registrador que la escritura fue presentada en el Libro Diario en fecha de 9 de junio de 2004 e indica que el asiento de presentación del Proyecto de Compensación inscrito en 23 de junio de 2004 se hallaba vigente, pero no establece ni cual ha sido su fecha de presentación, ni el motivo por el que se hallaba vigente, es más tal y como indica el Notario otorgante se efectuó en base a la información registral remitida de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 17 bis de La Ley del Notariado y artículo 170 de su Reglamento, y es evidente que el Notario no hubiera otorgado la escritura con un contenido contradictorio a la información registral que fue facilitada por el propio Registrador. Sobre la vigencia de los asientos de presentación en el momento de la presentación del título del que se deniega su

inscripción nos remitimos a lo expuesto en el Recurso de fecha de 22 de diciembre de 2004, añadiendo: Se adjunta un complemento a la información registral facilitada por el Registrador al Notario otorgante en fecha de 7 de junio de 2004 en que se desprende que se ha aportado una nueva documentación al libro Diario sin que conste la fecha, consistente en una certificación administrativa extendida el día 24 de mayo de 2004 por el Secretario del Ayuntamiento de La Roca del Valles en el que se aprueba el expediente de operaciones jurídico complementarias (se adjunta copia de la indicada certificación en la que consta que el indicado expediente ha sido aprobado en forma definitiva sin que se hayan presentado alegaciones, así como una alegación presentada dentro de plazo, así que el contenido de la indicada certificación no se ajusta a la realidad). B) El señor Registrador manifiesta que el título del que se deniega la inscripción no constituye un título público intermedio a inscribir con carácter previo. A este respecto hemos de presentar que el indicado título fue presentado con anterioridad a la fecha de la inscripción de la reparcelación, en base a la información facilitada por el señor Registrador y reproducimos lo manifestado a este respecto en el recurso gubernativo. C) Consideraciones sobre el camino de carro «Camí de San Grau»: Resulta evidente la existencia de este camino, el cual a pesar de no hallarse delimitado en el plano topográfico del Proyecto de Compensación, constituía el acceso natural a los terrenos rústicos externos al Polígono y su existencia era evidente en el Registro de la Propiedad (según nota simple informativa de la finca registral 490) por su linde norte, hallándose asimismo protocolizado un plano de emplazamiento. De la lectura de la nota simple informativa de la finca registral número 9744 incorporada al recurso gubernativo resulta que la porción segregada de la finca registral que se incorpora al Polígono linda al norte con la finca aportada número 30, es decir, con la que resulta ser propiedad de CEPEX según resulta de la nota registral 9750 y que resulta ser la de inscripción del Proyecto de Compensación. D) ¿Cómo puede ser el que linde norte de la misma parcela sea a su vez un camino de carro y la finca propiedad de CEPEX? De la lectura de la nota de la finca registral 9750 no aparece solucionada la respuesta al interrogante formulado por esta parte, tal y como sugiere el señor Registrador. En otro orden el indicado camino de carro –camino pecuario– nunca a lo largo del proceso de Compensación ha sido atribuido a la propiedad de ninguna administración, por los motivos que se hayan considerado convenientes, pero lo cierto es que: El camino de carro ha de existir porque sirve de acceso a los terrenos rústicos externos al polígono. Su falta de consideración en el Proyecto de Compensación ha llevado a que el mismo discurra dentro de una zona verde urbana. Su superficie nunca ha estado contemplado en el plano topográfico del Proyecto de Compensación, y por ello ha sido necesario acudir a las concordancias de la realidad registral a la realidad extrarregistral. Sin conocerse o sin quererse conocer cual era esta realidad extrarregistral, lo que ha sido inscrito sin ningún problema por parte del Registrador y sin atender a las quejas de esta parte. E) A día de la fecha aún no le ha sido posible a esta parte inscribir su título de dominio por los motivos indicados por el Notario en su escrito de fecha de 15 de enero de 2005. F) Es evidente que esta parte no desea en ningún momento intervenir en la autonomía e independencia que tienen los Registradores en el momento de ejercer su función calificadora, pero no es menos cierto que en aras a esta autonomía e independencia, el Registrador debe velar por los intereses de todos los titulares dominicales y ejercer su función calificadora dentro del marco de responsabilidades que le confiere la Ley. Por lo expuesto solicitan se tenga por expuesto en tiempo y forma recurso de alzada contra el acuerdo de no admisión por improcedencia del recurso gubernativo en relación con aquellas cuestiones que no constituyen impugnación de la nota de calificación por los motivos expuestos en el cuerpo del mismo.

IV

Posteriormente el Registrador emite el preceptivo informe por mantener su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 9, 20 y 66 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, artículo 175 del Reglamento Notarial, y, entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de fechas 21 de noviembre de 1994, 18 de marzo de 1999 y 5 de diciembre de 2000.

1. En el presente recurso, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad un Proyecto de Compensación, el recurrente pretende inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en la que, entre las fincas inventariadas, se contiene una de las incluidas en aquel proyecto, con la descripción física que ostentaba antes de aprobarse aquel, el cual ha hecho reducir su superficie, sin que dicha mengua se haga hecho constar en el cuerpo de la escritura, basándose en que su título sucesorio fue presentado con anterioridad al del Proyecto de Compensación y que su descripción se ajusta a la nota simple facilitada por el Registrador con

anterioridad al otorgamiento de la escritura. Frente a ese criterio, el Registrador entiende que, para acceder a dicha inscripción, se ha de ajustar la descripción de la finca a la que tiene ésta como resultante del acceso al Registro del Proyecto de Equidistribución y de la segregación que como consecuencia de aquél se ha efectuado en dicha finca. Además, en cuanto a la cuestión relativa a la información registral emitida previamente, manifiesta que ya se advertía en su contenido del asiento de presentación concerniente al proyecto de reparcelación.

2. Teniendo en cuenta que el recurso gubernativo no puede entrar a valorar cuestiones que no han sido recogidas en la nota de calificación, y que el fundamental objeto de la reclamación del recurrente es la improcedencia de una inscripción ya practicada-la del Proyecto de Compensación, como él mismo reconoce en su escrito de recurso como causa fundamental del mismo-, el recurso no puede prosperar. Es criterio reiterado de este Centro Directivo, y así consta en la regulación legal, concretamente en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, que el recurso gubernativo actúa» contra la calificación del Registrador en cuya virtud suspenda o deniegue el título solicitado». Los argumentos esgrimidos por el Registrador sólo incidentalmente son recurridos por la parte reclamante, la cual lo que verdaderamente solicita es la anulación de una inscripción, puesto que mientras el primero señala los requisitos mínimos que ha de contener la descripción de un resto de finca cuando la misma ha sufrido una segregación, el segundo pretende la inscripción de la finca matriz en su totalidad ignorando la existencia de dicha segregación.

Y dicha pretensión no puede estimarse, pues al considerarse la segregación como una inscripción ya efectuada y encontrarse los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación sólo podría realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encontrasen legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos, lo que recogen los artículos 82 y 214 de la Ley Hipotecaria, y que caso de no seguirse llevaría a la indefensión prevista en el artículo 24 de la Constitución. No es por lo tanto el medio adecuado el recurso gubernativo, cuyo ámbito se circunscribe al recogido en el ya citado artículo 66 de la Ley Hipotecaria y no se puede por tanto entrar a valorar en él las demandas del recurrente-ni siquiera la de que su título fue presentado con anterioridad-cuando la inscripción ya figura en el Registro, teniendo los medios anteriormente expresados para dirimir sus pretensiones.

3. Las otras cuestiones objeto de la nota de calificación, versan sobre la descripción física de la finca y que la misma se ha efectuado con arreglo a la nota simple facilitada por el propio Registrador.

En cuanto a la primera de ellas, no rebatida por el recurrente, el criterio de este Centro es que en determinadas ocasiones, especialmente en supuestos de múltiples segregaciones operadas de forma sucesiva sobre una misma finca, no es posible una descripción completa del resto; los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en tales casos, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. No obstante esa cuestión no es discutida por el recurrente, el cual no debate sobre la necesidad o no de dichos requisitos, sino que como se ha indicado, su única pretensión es el acceso al Registro de la finca de su propiedad, como si dicha segregación no hubiera existido, lo cual no es posible no ya sólo por aplicación de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en cuanto a las circunstancias identificativas de la finca, sino también por el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la misma Ley.

4. La segunda cuestión sí es alegada por el reclamante en su defensa, argumentando que la finca ha sido descrita con arreglo a la nota simple expedida por el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, pero tampoco puede ser tenida en cuenta. La citada nota, expedida el día 1 de junio de 2004, contiene una descripción de la finca a la que efectivamente se ajusta exactamente la escritura. No obstante, en cuanto a asientos vigentes referentes a la citada finca registral 490 figura uno en la nota simple, cuyo objeto es la reparcelación, cuya fecha de presentación es de 19 de febrero de 2004 y la de vencimiento es de 1 de junio de 2004 referente al Proyecto de Compensación del Plan Parcial SPI-1 Vallderiolf, en el que entre las fincas aportadas figura con el número 53 un terreno de 561 metros cuadrados que se segrega de la finca 490 propiedad de don Isidro Estrada Tuset. Ese mismo día, es notificado por el Registro que «han sido presentados con fecha de hoy ciertos documentos complementarios por lo que la vigencia de dicho asiento ha sido prorrogada hasta el día 18 de junio de 2004». Y el mismo día del otorgamiento de la escritura, esto es, el día 7 de junio, como complemento de la información que les fue remitida el día 1 de ese mismo mes, se aclara que la nueva documentación aportada que motivó la prórroga del asiento de presentación consiste en una certificación administrativa expedida el día 24 de mayo del 2004 por el Secretario del Ayuntamiento de Mollet del Vallés en la que se aprueba el expediente de operaciones jurídico complementarias del citado Proyecto.

Estas circunstancias fueron advertidas por el Notario, que en el apartado de cargas de la escritura, menciona tanto la existencia de la nota simple facilitada el día 1 como la complementaria de ese mismo día, como a su vez la del día 7, si bien en cuanto a ésta, se dice que se remiten los otorgantes a la remitida el día 1 de junio. Así mismo realiza las advertencias pertinentes previstas en el artículo 175 del Reglamento Notarial. Todas estas circunstancias devalúan la afirmación del recurrente de que se ajustó en la descripción a la que figuraba en la nota simple. En esta no podía haber otra descripción que la que se efectúa, toda vez que el Proyecto todavía no había sido inscrito, y la obligación del Registro era advertir que el mismo había sido presentado en el Registro, como así se hizo y los otorgantes ya tenían conocimiento de ello, como así reconocen en la escritura y les es advertido por el propio Notario autorizante de la misma.

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, 31 de enero de 2006.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Granollers (Barcelona).

MINISTERIO DE DEFENSA

4260

RESOLUCIÓN 4B0/38021/2006, de 21 de febrero, del Instituto Social de las Fuerzas Armadas, por la que se publica el Acuerdo de prórroga y actualización para el año 2006 del Convenio de colaboración suscrito por el Instituto Social de las Fuerzas Armadas, la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado y la Mutualidad General Judicial con el Servicio Extremeño de Salud.

Con fecha 20 de diciembre de 2005 se suscribió el Acuerdo de Prórrroga y Actualización para el año 2006 del Convenio de colaboración firmado el 30 de diciembre de 2002, por el Instituto Social de las Fuerzas Armadas (ISFAS), la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado (MUFACE) y la Mutualidad General Judicial (MUGEJU) con el Servicio Extremeño de Salud, para la prestación en zonas rurales de determinados servicios sanitarios a los mutualistas y demás beneficiarios adscritos a entidades de seguro de asistencia sanitaria concertada con dichas mutualidades.

En aplicación del artículo 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, resuelvo publicar el citado Acuerdo, que figura como anexo de esta Resolución.

Madrid, 21 de febrero de 2006.-La Secretaria General Gerente, Carmen Briones González.

ANEXO

Acuerdo de prórroga y actualización para el año 2006 del Convenio de colaboración firmado el 30 de diciembre de 2002, entre el Servicio Extremeño de Salud y la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado, el Instituto Social de las Fuerzas Armadas y la Mutualidad General Judicial, para la prestación en zonas rurales de determinados servicios sanitarios a los mutualistas y demás beneficiarios adscritos a entidades de seguro de asistencia sanitaria concertada con dichas mutualidades

En Mérida, a 20 de diciembre de 2005.

REUNIDOS

De una parte el Sr. don Francisco Manuel García Peña, Director Gerente del Servicio Extremeño de Salud, en uso de las atribuciones que le confiere el Decreto 209/2001, de 27 de diciembre de la Consejería de la Presidencia, por el que se aprueban los estatutos y el logotipo del Organismo Autónomo, Servicio Extremeño de Salud; de otra, la Sra. doña