

su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución). Por otra parte, sería paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria –artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado– la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico –cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria–.

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

La conclusión de cuanto antecede resulta obvia; el Registrador debe acatar las resoluciones de este Centro Directivo siempre que se den dos requisitos: que estén publicadas en el Boletín Oficial del Estado y que no hayan sido anuladas por los órganos jurisdiccionales competentes, anulado al hecho de que dicha anulación habrá de ser en resolución judicial firme y objeto de publicación en el mismo periódico oficial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador, en los términos que anteceden.

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, 9 de junio de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15121 RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villafranca del Penedés a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, Notario de Torredembarra, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villafranca del Penedés, don Celestino Pardo Núñez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el diecisiete de febrero de dos mil seis por el Notario de Torredembarra don Ricardo Cabanas Trejo, los cónyuges don Jordi Pijoan Voltas y doña Isabel García Alcalá procedieron a declarar, sobre la finca de su propiedad sita en Villafranca del Penedés (registral número 5591), una edificación cuya descripción inicial comienza así: «vivienda unifamiliar entre medianeras sita en término de...». Obran incorporados a la escritura: testimonio de la licencia urbanística de obras mayores concedida por el citado Ayuntamiento —se indica— «amb la finalitat de realitzar la construcció d'un habitatge unifamiliar entre mitgeres» (la expresión catalana mitgeres significa medianeras), el certificado final de obras y otro certificado expedido por el mismo arquitecto-director en el que se indica que el proyecto en cuestión desarrolla la construcción de un edificio entre medianeras formado por una planta baja y dos plantas piso.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Penedés, fue calificada con la siguiente nota (notificada con indicación de los pertinentes recursos): «I) Hechos: El documento presentado contiene una declaración de obra nueva otorgada por los Srs. Jordi Pijoan Voltas e Isabel García Alcalá. Resulta del título (expositivo II de la escritura) que la obra nueva declarada (una vivienda familiar) está construida “entre medianeras”. Del historial registral de la finca, no resulta inscrita ninguna servidumbre de medianería ni comunidad de paredes prodiviso.

II) Fundamentos de derecho: La palabra “medianería” tiene en Derecho un significado preciso y definido, al que habrá que estar necesariamente cuando, como es el caso, estamos ante un documento redactado por notario a la vista de lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento notarial. Existe medianería en Derecho cuando “las paredes de obra (que sustentan la edificación), están mitad en solar propio, mitad ocupando el vecino” (así la definía el artículo 285 de la antigua Compilación de Derecho civil de Cataluña). O como dice el art. 27 de la ley 13/1990 del Parlamento de Cataluña, de inmisiones, servidumbres y relaciones de vecindad (LISRV): “Es pared medianera de carga la que se levanta en el límite de dos o más fincas con la finalidad de servir de elemento sustentador de las edificaciones o de otras obras de construcción que se hagan.” Por tanto, siempre que, como es el caso, se declara una vivienda entre medianeras, en realidad lo que se afirma es que las paredes de carga pertenecen al declarante en comunidad con los titulares de los predios colindantes. Es evidente que una consecuencia de tanta importancia (de la que pueden también resultar perjuicios también para el propio otorgante de la escritura) no es posible hacerla constar en el registro con el único apoyo de la afirmación unilateral, o una simple manifestación, del declarante de la obra. En efecto, sea lo que sea en Derecho la “medianería” —sea, por tanto, una comunidad de paredes prodiviso, una servidumbre, o una propiedad exclusiva de cada mitad de la pared medianera con ciertas restricciones recíprocas— lo cierto es que, en Cataluña, al contrario que la medianería de cierre, constituye un derecho real que exige siempre un acto expreso de constitución. En Cataluña, en efecto, se ha suprimido la medianería forzosa salvo “en los casos de paredes de huertos, patios y jardines”; por ello, hasta la publicación de la ley 13/1990, como dice su exposición de motivos, “en materia de edificación, siempre se podía imponer la medianería a otro”; en cambio, “a partir de esa fecha, ya lo tienen que pactar”. En nada cambia los términos de la cuestión el hecho de que la afirmación de la parte se apoye en una licencia municipal de la que resulta que fue concedida para levantar una vivienda familiar entre mitgeres. Como es sabido, y no podía ser de otro modo, las licencias se dan, por los ayuntamientos, “dejando siempre a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero” (artículo 73 del Decreto 179/1995, de 13 de junio, de obras, actividades y servicios de los entes locales de Cataluña): Las autorizaciones o licencias se entienden otorgadas, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no será necesario acreditar la titularidad ante la Administración para autorizarlas (...).

Es más, según el artículo 28 de la ley 13/1990 (LISRV), las autorizaciones administrativas son sólo presupuesto necesario para establecer la medianería pero no dispensan del otorgamiento del correspondiente título de constitución: Los propietarios colindantes pueden acordar constituir la medianería siempre que dispongan de la autorización administrativa correspondiente para construir los dos predios hasta el límite común.

En definitiva, estamos ante el típico caso en que se afirma por el declarante una situación de derecho cuya existencia no acredita.

Ahora bien, según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria —si se quiere inscribir en los registros de la propiedad “derechos de servidumbre o cualesquiera otros reales” (art. 2.2 de la misma Ley)— se precisa siempre escritura pública o ejecutoria en que hayan sido parte los titulares de los derechos o predios afectados. Es más, en nuestro sistema hipotecario, “en ningún caso son inscribibles” las “menciones de derechos reales susceptibles de inscripción separada y especial” (artículo 51.7 del Reglamento hipotecario y 98 de la Ley hipotecaria). En consecuencia, se suspende la inscripción del documento presentado, en lo que se refiere a la constancia registral de la condición de medianeras de las paredes de carga de la edificación. i) Porque, no constando inscritas como tales previamente, no se aporta el oportuno título de constitución de los respectivos derechos de medianería (artículos 28 y 29.1 de la LISRV, 13/1990, de 9 de julio, del Parlamento de Cataluña, y artículo 7 de la LRDSSAP, 22/2001, de 2 de febrero de 2002, también del Parlamento de Cataluña). ii) En cualquier caso, porque no se aporta la prueba documental pública de la que resulte el pacto en que se haya convenido, por todos los afectados, la constitución de las medianerías (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). iii) En fin, por último, porque las menciones de derechos, susceptibles de inscripción separada y especial, en ningún caso son inscribibles (artículo 51.7 del Reglamento hipotecario). 2. Observación final. Si se quiere la inscripción parcial del documento —es decir, sin hacer constar la condición de medianeras de las paredes de carga— deberá solicitarse así expresamente por el interesado (art. 19 bis párrafo segundo de la Ley Hipotecaria).

III) Anotación preventiva por defectos subsanables (*vid.* art. 323 de la Ley Hipotecaria): No se ha practicado la anotación que establece los artículos 42.9 y 69, del referido cuerpo legal, por no haber sido solicitada.

IV) Notificación: Autoridad e interesado: Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

V) Prórroga de la vigencia del asiento: Por causa de la suspensión de la inscripción del documento, su respectivo asiento de presentación ha quedado prorrogado durante un plazo de sesenta días.»

Villafranca del Penedés, 23 de marzo del 2006. El Registrador. Firma ilegable.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la nota de calificación (entrada en el Registro el 10 de abril de 2006), alegando, en síntesis, lo siguiente:

1. En cuanto al sentido usual del término medianería, el recurrente ponía de relieve el carácter meramente descriptivo de una realidad extrarregistral que tiene toda escritura de declaración de obra nueva, poniendo de relieve que el gobierno sobre la descripción escapa al otorgante del título y se hace reposar en la declaración del técnico competente, citando en apoyo de ello los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997 y la resolución de 22 de septiembre de 2003. También indicaba que la nota parecía insinuar que la afirmación contenida en el título de que la vivienda está entre medianeras responde al deseo del propio otorgante y sin más apoyatura que el texto de la licencia municipal, poniendo de relieve que tal expresión aparece en los certificados técnicos testimoniados, y si figura en el título es por haber dado traslado íntegro a aquel de la descripción certificada por el técnico, indicando que ello es práctica habitual —e impuesta *ex lege*— en este tipo de escrituras. Y sobre el significado de la expresión empleada por el arquitecto, ponía de relieve que ello venía a suponer un significado distinto o más matizado que el estrictamente legal, por lo que, como situación fáctica, no se eleva por ese solo motivo a la condición de fuente generadora de recíprocas obligaciones y facultades.

2. Respecto de las consecuencias jurídicas de la constancia registral de tal expresión, planteaba si esas consecuencias se originarían, o no, por el hecho de que tal expresión accediera a los libros del registro, entendiendo que ya se concebía la medianería como una situación de condominio, de propiedad exclusiva, o de servidumbre, sólo se provocará esa consecuencia jurídica si se cumplen las condiciones para ello, siendo entonces necesario identificar al otro u otros predios afectados y contar con sus propietarios. Por ello manifestaba su acuerdo con el registrador en el sentido de que ahora no se dan los elementos necesarios para inscri-

bir una situación jurídica de medianería, si bien remarcaba que nadie ha pretendido eso, ya que, de existir la medianería, ello será un asunto extrarregistral.

3. Que la indicación «entre medianeras», sólo responde a una simple situación de hecho que el técnico ha considerado conveniente añadir a la descripción del nuevo edificio y de ella no va a resultar una paralela situación de medianería, sin que tal mención le otorgue validez alguna frente a eventuales perjudicados no comparecidos, poniendo de relieve el hecho de que en numerosas descripciones inscritas se hace referencia a la medianería sin que registralmente figure su constitución, citando, en tal sentido, determinadas resoluciones. Y añadía que, a lo sumo, ese dato descriptivo de llegar a tener cierta relevancia sustantiva solo la desplegaría en perjuicio del declarante, ya que con ella no podría imponer a sus vecinos una situación que ellos no quisieran, por lo que también criticaba la solución ofrecida por el registrador en la nota de inscribir parcialmente sin la indicación de que es una vivienda entre medianeras.

4. Ponía expresamente de relieve que interponía el recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado al no discutirse sobre la aplicación de norma sustantiva, sino exclusivamente sobre los datos descriptivos de las fincas que pueden figurar en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que el Centro Directivo pudiera declinar su competencia y remitiera el expediente a quien juzgara oportuno.

Y terminaba su escrito solicitando que el Centro Directivo revocara la calificación negativa recurrida.

IV

El Registrador de la Propiedad, don Celestino Pardo Núñez, formó expediente y emitió el preceptivo informe (entrada en el Registro de Ministerio de Justicia el 28 de abril de 2006), en el que da cuenta de los siguientes extremos:

1. Que el otorgante de la escritura se había personado en el Registro no para solicitar una inscripción parcial sino para insistir de la inscripción de la mención suspendida, haciendo constar en instancia firmada, que las paredes de carga ni son ni fueron nunca medianeras porque los muros de carga fueron construidos a sus costas y en terreno propio, indicando también que no había dado vista del expediente a tal otorgante.

2. Que la nota de calificación, para la fundamentación de su primer y principal defecto, utiliza un motivo de Derecho civil catalán, citando, a continuación la Ley 4/2005 de 8 de abril, del Parlament de Catalunya, a tenor de la cual el conocimiento de los recursos, siempre que se fundamenten de manera exclusiva o conjuntamente con otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho catalán corresponderían de manera exclusiva a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, si bien dada la redacción de la Ley Hipotecaria vigente, y atendido el principio de que la competencia de las Administraciones públicas es irrenunciable y que entre ellas deben relacionarse con arreglo al principio de lealtad institucional y respecto de las propias competencias, procedía a remitir al expediente tanto al Ministerio de Justicia como a la Generalitat de Catalunya, para que decidieran qué fuere es el competente para la resolución del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.^a de la Constitución Española; 20.1 de la Ley Orgánica 4/79, de 18 de diciembre, de Estatuto de Autonomía de Cataluña; 1218 del Código Civil; 9, 18, 19, 19 bis, 29 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004 y 6 y 19 de abril de 2006.

1. Se discute en este recurso acerca de la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de declaración de obra nueva cuya descripción inicial comienza así: «vivienda unifamiliar entre medianeras sita en término de...». El registrador suspende la inscripción de lo que entiende como «constancia registral de la condición de medianeras de las paredes de carga de la edificación», alegando, en síntesis, lo siguiente: —porque no constando inscritas como tales previamente, no se aporta el oportuno título de constitución de los respectivos derechos de medianería; —porque no se aporta la prueba documental pública de la que resulte el pacto en que se haya convenido, por todos los afectados, la constitución de las medianerías; —y porque las menciones de derechos, susceptibles de inscripción separada y especial, no son inscribibles.

2. Contra la anterior calificación negativa se interpone recurso por parte del notario autorizante de la escritura, alegando que la referencia «entre medianeras», que se contiene en la descripción de la obra nueva, es un mero dato de hecho, del que por sí no se derivan consecuencias jurídicas —a lo sumo sería una declaración en perjuicio exclusivo de su autor— ya que la existencia, o no, de una posible medianería en modo

alguno se deriva de la escritura, sino que operaría al margen del título y de la eventual inscripción, de darse los requisitos legalmente previstos para ello.

3. Antes de entrar a examinar el fondo del asunto, procede el examen de dos cuestiones de índole procedimental:

1.º La primera circunstancia que debe analizar esta Dirección General es su propia competencia para conocer del recurso interpuesto, siendo patentes las diferencias que sobre el particular mantienen el registrador y el notario.

Para centrar la cuestión, se debe comenzar poniendo de relieve (cfr. resolución de 19 de abril de 2006), que este Centro Directivo carece de cualquier competencia para resolver aquellos recursos que se interpongan respecto de las calificaciones efectuadas por los Registradores de la Propiedad, cuando aquellas versen sobre Derecho Civil, foral o especial, por oposición al común, lo cual presupone necesariamente, como *prius lógico*, que se esté ante una *quaestio iuris* que exija aplicar el derecho civil común o alguno de los forales o especiales; por contra si la cuestión que se suscita es la aplicación de la Legislación Hipotecaria —competencia exclusiva del Estado— la competencia de esta Dirección General es incuestionable.

Tiene por ello razón el notario, cuando pone de relieve en el recurso que aquí no ha de discutirse sobre la aplicación de norma sustantiva alguna, sino, exclusivamente, sobre los datos descriptivos de las fincas que pueden figurar en el Registro de la Propiedad, más concretamente, la referencia «entre medianeras», que aparece en el texto de licencia municipal y en la descripción de la finca que figura en el certificado del técnico, y que se traslada luego al texto de la escritura.

En suma, lo que esta Dirección General debe decidir es si, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un funcionario calificador puede impedir el acceso de un título al Registro so pretexto de que de determinada expresión, cuyo origen aparece claramente establecido y cuyo alcance va referido a la forma y disposición de una edificación respecto de las vecinas —indicando que tal tipo de edificación sólo tiene una fachada que da a espacio libre de edificación, contraponiéndose así a lo que sería una edificación aislada— pueden derivarse perjuicios para tercero o para los titulares de las fincas que pudieran verse afectadas al causar dicha expresión un determinado estado de derecho.

Y la respuesta a lo anterior ha de ser necesariamente negativa, puesto que tal expresión —que es de muy frecuente utilización en el lenguaje administrativo/urbanístico y que tiene el significado a que antes se hizo alusión— pudiera hipotéticamente producir, caso de controversia, los efectos que, eventualmente resultarían de la aplicación al caso de las normas por quien tiene atribuida la función de llevarlo a cabo —juzgando— en un procedimiento contradictorio.

A lo sumo, dicha expresión, respecto de declarante y causahabientes, podría —como mera hipótesis— llegar a producir los efectos que se derivarían del artículo 1218.2 del Código Civil, aunque tales efectos —de pretenderlo alguien— no corresponde declararlos, ni desvirtuarlos, al registrador, cuya función calificadoradora aparece claramente delimitada en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Es pues, básicamente, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, su interpretación, y la forma de practicar un asiento de inscripción, en cuanto a su extensión y circunstancias (cfr. arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, sin olvidar lo establecido en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997), lo que late en el fondo de la controversia planteada y, obviamente, para resolver la misma el único órgano competente es este Centro Directivo.

2.º Respecto de la decisión del registrador de remitir el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, hay que partir del hecho de que el notario ha optado por iniciar el recurso (*vid.* art. 327 de la Ley Hipotecaria) ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, determinándose en el apartado segundo del artículo 342 de la citada Ley que cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente, y si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano.

De lo anterior, y sin que proceda consideración alguna en este trámite sobre la Ley 4/2005, del Parlament de Catalunya, de 8 de abril, es este Centro Directivo el que, en su caso, puede declinar su competencia y remitir el expediente al órgano correspondiente, es patente la improcedencia de la actuación seguida en este expediente por el registrador —sometido jerárquicamente a este Centro Directivo—, acordando remitir el expediente, a la vez, a esta Dirección General y a la Generalitat de Catalunya, ya en ningún precepto de la Ley Hipotecaria se le habilita para ello.

Y es que el Registrador tiene claramente previstas sus obligaciones en el procedimiento de recurso, a tenor de lo dispuesto esencialmente en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, siendo patente que lo que en ningún

supuesto cabrá en un esquema de recurso jerárquico, como es el diseñado en la Ley Hipotecaria frente a la calificación negativa, es que el órgano cuyo acto se recurre —registrador— se erija en órgano resolutorio del recurso y de sus trámites e incidencias, interfiriendo incluso, como aquí ha hecho, en una cuestión de competencia que él no está llamado a resolver, pues aquella es una posibilidad que sólo compete a este Centro Directivo, debiendo haberse limitado aquél, a lo sumo, a exponer su criterio a su superior para que éste determinara lo que estime procedente, pero nunca para remitir el expediente a otra Administración.

3.º Y entrando en el fondo del asunto, no procede sino revocar la nota de calificación, dado que aquí estamos en presencia de una simple controversia en orden al modo de practicar —extender— determinado asiento de inscripción (circunstancias que ha de contener el mismo) y no ante un supuesto en el que el registrador haya de calificar en torno a la constitución de una medianería (sea cual sea su naturaleza jurídica). De existir la medianería —algo que sólo cabe plantearse en este caso como un mero ejercicio de especulación intelectual—, habrá de determinarse a través de los medios y procedimientos legalmente previstos, y en su caso, de querer inscribirse, también habrán de observarse cuantos preceptos sustantivos y registrales sean de aplicación, obvio es decirlo con la necesaria intervención de los titulares registrales afectados.

Pero nada de esto se discute ni puede plantearse aquí, pues en modo alguno cabe entender que de una expresión como la que se contiene en la licencia y se arrastra al certificado del técnico —empleada en un sentido diferente al que el registrador presupone, ya que ha de entenderse en el sentido que más arriba ha quedado expuesto—, se declaren derechos, afectando a terceros, del modo y forma que pudiera resultar de una resolución judicial adoptada con intervención de todos los interesados afectados en un procedimiento contradictorio; y menos aún, por supuesto, que estemos en presencia de un título que constituya tal medianería, algo que no cabe vislumbrar en modo alguno en la escritura calificada.

Por último, tampoco cabe entender que la expresión «entre medianeras», venga a suponer una verdadera mención —en el significado técnico que a tal expresión se da en la legislación hipotecaria—, puesto que las menciones se refieren, siempre, a derechos, cargas o afectaciones, de modo que la mención vendría a ser una mera indicación de la existencia de una carga, gravamen o derecho real con ocasión de una inscripción, y aquí, por contra, se está ante una expresión que tiene el sentido descriptivo, y alcance, antes expuestos.

Por lo anteriormente expuesto, y dado que el título calificado cumple con las exigencias contenidas en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, esta Dirección General ha acordado estimar 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, a 27 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15122 RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José López López, contra la negativa del registrador de la propiedad de Berja, a inscribir un exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por don José López López contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Berja, don Tomás Cano Jiménez, a inscribir un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la Notario de Adra, doña Leticia Hortelano Parras, el 13 de enero de 2006, con el número de protocolo 54, don José Miguel Fernández Fernández vendió a don José López López una finca rústica en el pago de Guainos, término de Adra, conocida por Fuente del Medio.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Berja fue calificada de la siguiente forma: «Calificado el precedente documento, que ha sido presentado a las diez horas y trece minutos del día veinte de los corrientes, asiento número 306 del diario 179, examinados