

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8103** *Resolución de 25 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 2 a la inscripción de sendas escrituras de compraventa y condición resolutoria y de extinción de condominio y cancelación de condición resolutoria.*

En el recurso interpuesto por don David R. F. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, don Antonio Carapeto Martínez, a la inscripción de sendas escrituras de compraventa y condición resolutoria y de extinción de condominio y cancelación de condición resolutoria.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla don Luis Marín Sicilia, de fecha 9 de febrero de 2010, con el número 259 de orden de su protocolo de ese año, don J. A. R. L., en nombre y representación de la sociedad «Fondak VI, S.L.», vendió a los señores don David R. F. y don Jorge R. F. que compraron, una finca rústica y una 1/117 parte indivisa de otra vinculada a aquélla. En dicha escritura se pacta, sin más, la transmisión de la citada cuota indivisa, sin que conste acuerdo alguno sobre individualización o adscripción de uso a la misma.

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, el 10 de febrero de 2010. Con fecha 10 de marzo de 2010, al existir, a juicio del registrador, duda fundada de constituir peligro de creación de un núcleo de población y no aportarse la licencia municipal correspondiente, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, se remitió copia de la escritura al Ayuntamiento de Pilas, con prórroga del asiento de presentación de la misma.

El Ayuntamiento, el día 9 de julio de 2010, en contestación al escrito de 10 de marzo, presentó certificación expedida por el secretario accidental en la que se recoge la resolución de Alcaldía de igual fecha por la que se acuerda incoar expediente para la restauración de la legalidad urbanística de la que interesan a los efectos de este expediente lo siguiente: «Primero: Incoar expediente para la restauración de la legalidad urbanística (...) Noveno: incoar expediente de infracción urbanística que quedará paralizado hasta que concluya el plazo de reposición del orden jurídico perturbado. Décimo: Notificar el Registro de la Propiedad la incoación del procedimiento de reposición de la legalidad, para su publicidad y práctica de los asientos. La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad al número 10.628. Siendo el objeto del expediente una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, por esta alcaldía se solicita expresamente se tome anotación preventiva en la finca de referencia, impidiéndose la inscripción de la siguiente escritura autorizada: Otorgada en Sevilla, el 9 de febrero del año 2010, número de protocolo 259/2010, de don Luís Marín Sicilia por la que «Fondak VI, S.L.», vende a don David R. F. y a su esposa doña M. F. V. y a don Jorge R. F. y a su esposa doña M. P. L. M., que compran para sus respectivas sociedades de gananciales la finca número 10.628 y una ciento diecisiete parte indivisa de la finca número 10.665, en el sitio de El Descorchado». Además, se adiciona con otro escrito firmado por el alcalde, con fecha de 9 de julio de 2010, solicitando no sea inscrita la citada escritura, y se tome anotación preventiva en las citadas fincas, con el fin de asegurar el resultado del expediente de disciplina urbanística.

La citada certificación municipal fue objeto de calificación negativa de fecha 26 de julio de 2010. Para la subsanación de los defectos, se remitió una certificación de fecha 6 de agosto de 2010 que contenía resolución de la Alcaldía de igual fecha, por la que se solicitó expresamente «la anotación preventiva referida a las fincas registrales 10.628 y 10.665, a fin de asegurar el resultado del expediente incoado, lo sea al objeto que surta efectos de prohibición de disponer, en base a lo dispuesto en el artículo 79.5 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio».

El 11 de agosto de 2010, se practicó anotación preventiva letra A) de incoación de expediente de infracción urbanística con efectos de prohibición de disponer conforme el artículo 79.5 del Real Decreto 1093/1997, denegándose la inscripción del título de compraventa mencionado.

Como consecuencia, la presentación de la referida escritura en otras ocasiones, causó sendas notas de calificación negativa por parte del registrador, de fechas 2 de mayo de 2012 y 21 de agosto de 2012.

La referida escritura se presentó de nuevo en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2 el día 10 de junio de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 20 de junio, contra la que se presentó recurso resuelto por Resolución de este Centro Directivo de fecha 5 de noviembre de 2013 (1.ª) por la que se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación negativa.

## II

Mediante escritura de fecha 5 de agosto de 2010, ante el mismo notario de Sevilla, don Luis Martín Sicilia, con el número 1.452 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por los señores don J. A. R. L., en nombre y representación de la sociedad «Fondak VI, S.L.» Unipersonal, como vendedora en el título anterior, y don David R. F. y su esposa doña M. F. V. y don Jorge R. F. y su esposa doña M. P. L. M., cancelación de la condición resolutoria con que la entidad vendedora se había garantizado el pago del precio aplazado, y disolución del condominio que a los compradores correspondía sobre la finca comprada.

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2 el día 10 de junio de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 20 de junio.

El día 8 de julio de 2013 se solicitó calificación sustitutoria por don David R. F. en su calidad de comprador, que correspondió al registrador de la Propiedad de Sevilla número 12, doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, quien emitió calificación negativa de fecha 24 de julio de 2013, acordando suspender la inscripción solicitada y confirmando la calificación del registrador de Sanlúcar la Mayor.

## III

El día 3 de septiembre (con entrada en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, el día 6 de septiembre de 2013), don David R. F. interpuso recurso contra la calificación, resuelto por Resolución de este Centro Directivo de fecha 14 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso y se confirma la nota de calificación negativa.

## IV

El 5 de febrero del presente año, se presenta de nuevo en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2, la misma escritura de compraventa con condición resolutoria, autorizada por el notario con residencia en Sevilla, don Luis Marín Sicilia, con el número 259 de su protocolo, y el día 17 de febrero del mismo año la otra escritura referida, autorizada por el mismo notario con el número 1452 de su protocolo cuyo íter ha sido anteriormente expresado.

Sin embargo, ambas escrituras son objeto de notas de calificación negativa, de fecha 25 de febrero, con los números 36 y 37/2014, respectivamente, siendo la primera del

siguiente tenor: «Esta escritura ha sido objeto de varios asientos de presentación. Respecto del último, fue calificada bajo el número 53/2013, de fecha 20 de junio de 2013. Fue solicitada la calificación sustitutoria del Registro de la Propiedad número dos de Sevilla confirmatoria de la calificación. Contra la misma se interpuso recurso gubernativo, que fue resuelto expresamente por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de noviembre de 2013, que desestimó el recurso interpuesto y confirmó la calificación anterior número 53/2013, de fecha 20 de Junio de 2013». Y la calificación 37/2014 establece: «Esta escritura ha sido objeto de varios asientos de presentación. Respecto del último, fue calificada bajo el número 54/2013, de fecha 20 de junio de 2013. Fue solicitada la calificación sustitutoria del Registro de la Propiedad número doce de Sevilla confirmatoria de la calificación. Contra la misma se interpuso recurso gubernativo, que fue resuelto expresamente por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de Noviembre de 2013, que desestimó el recurso interpuesto y confirmó la calificación anterior número 54/2013, de fecha 20 de Junio de 2013».

La aludida calificación 53/2013 fue del tenor que sigue: «Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número dos. Calificación registral 53/2013 Documento: Escritura de compraventa con condición resolutoria. Fecha del documento: 9 de febrero de 2010. Notario: Luis Marín Sicilia. Protocolo: 259. Fecha de presentación: 10 de junio de 2012 (sic). Entrada: 1390 Asiento: 139 Diario: 231. Presentante: David R. F. Incidencias: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución, en base a lo siguiente: Hechos: Los que resultan de la escritura calificada en la que la entidad «Fondak VI, SL», vende a los cónyuges don David R. F., casado con doña M. F. V. y don Jorge R. F., casado con doña M. P. L. M., la finca 10.628 de Pilas y una participación indivisa de 1/117 ava parte indivisa del resto de la finca matriz 10.665 destinada a caminos, quienes compran por mitad e iguales partes. Del Registro resulta que, por Resolución de la Alcaldía de Pilas, con fecha 9 de julio de 2010, se acuerda: 1) Incoar expediente para la restauración de la legalidad urbanística y 9) incoar expediente de infracción urbanística que quedará paralizado hasta que, concluya el plazo de reposición del orden jurídico perturbado, siendo objeto del expediente una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, solicitándose expresamente que se tome anotación preventiva sobre la finca 10.628 de Pilas, e impidiéndose la inscripción de una escritura de compraventa autorizada en Sevilla, el día 9 de febrero de 2010, ante el notario don Luis Marín Sicilia, número de protocolo 259 (la escritura objeto de calificación), por la que la entidad «Fondak VI, SL», vende a los cónyuges don David R. F. y doña M. F. V. y a los cónyuges don Jorge R. F. y doña M. P. L. M., la finca 10628 y una participación indivisa del resto de la finca matriz –10.665–, que adquieren por mitades indivisas. Con fecha 6 de agosto de 2010 se solicita expresamente a este Registro que la anotación preventiva referida a las fincas 10.628 y 10.665, a fin de asegurar el resultado del expediente incoado, lo sea al objeto que surta efectos de prohibición de disponer. Se toma anotación preventiva de prohibición de disponer letra A) practicada con fecha 11 de agosto de 2010, sobre la finca 10628. Defectos: Habiéndose seguido el procedimiento previsto en el artículo 79 RD 1093/97, de 4 de julio, incoándose expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, que culmina, registralmente, con la práctica de la anotación preventiva de prohibición de disponer letra A) sobre la citada finca, los efectos propios de la anotación preventiva de prohibición de disponer, impiden la inscripción de la compraventa presentada con posterioridad. Fundamentos de Derecho: Artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria y 145 de su Reglamento: Artículos 66 y 68.2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -BOJA 31-12-2002- y modificado por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre: Artículo 79.3 y 5 R.D. 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Artículo 2 Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía; Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 7, 8 y 18 de abril 25 y 30 de mayo, 23 de julio de 2005 y 30 de enero de 2008, 24 de agosto de 2011, 24 de mayo de 2012 y 4 de marzo de 2013. Parte dispositiva: A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1) Denegar la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (Artículo 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa (...) Sanlúcar la Mayor, a veinte de junio dos mil trece. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Antonio Carapeto Martínez».

Y la calificación 54/2014 como sigue: «Calificación registral n.º 54/2013. Documento: Escritura de extinción de condominio y cancelación de condición resolutoria. Fecha del documento: 5 de agosto de 2010. Notario: Luis Marín Sicilia. Protocolo: 1.452. Fecha de presentación: 10 de junio de 2013. Entrada: 1391. Asiento: 140. Diario: 231. Presentante: David R. F. El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente resolución, en base a lo siguiente: Hechos. Los que resultan de la escritura calificada, en la que don David y don Jorge R. F., proceden a extinguir el condominio sobre la finca 10.628 de Pilas. Dichos señores alegan como título anterior la escritura de compraventa autorizada en Sevilla, el día 9 de febrero de 2010, por el notario don Luis Marín Sicilia, número de protocolo 259. Esta última escritura fue objeto de calificación negativa número 32/2012, con fecha 2/05/2012, denegándose la inscripción por la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, habiéndose incoado expediente de disciplina urbanística con fecha 9 de julio de 2010, y como consecuencia de dicho expediente ha sido practicada anotación preventiva de prohibición de disponer letra A), con fecha 11 de agosto de 2010, conforme al artículo 79.5 del RD 1093/97, de 4 de julio. Defectos subsanables: Practicada una anotación preventiva de prohibición de disponer como consecuencia de un expediente de disciplina urbanística, no puede inscribirse ninguna transmisión ya sea anterior o posterior a la prohibición de disponer. Fundamentos de Derecho: El principio de prioridad consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria impide despachar ningún título de fecha igual o anterior que se oponga o sea incompatible a otro inscrito. Es el caso de prohibiciones de disponer de origen voluntario inscritas en el Registro de la Propiedad, donde la regla debe ser, no sólo el cierre registral a los actos dispositivos posteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, sino también el de los actos dispositivos de fecha fehaciente anterior a la prohibición. Tratándose de medidas cautelares adoptadas en procedimientos judiciales o administrativos, aunque sean objeto de anotación y no de inscripción, la solución debe ser la misma. La anotación preventiva de prohibición de disponer debe impedir el acceso al Registro de todo tipo de actos de disposición, sean de fecha anterior o posterior a la anotación, criterio que ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 8 de mayo de 1943. En este caso se ha iniciado un expediente de disciplina urbanística y se ha anotado una prohibición de disponer como medida cautelar, que ha ganado prioridad registral, por lo que determina el cierre registral de todo acto dispositivo, anterior o posterior, salvo que en vía administrativa se obtenga la correspondiente autorización o se levante administrativa o judicialmente la anotación de prohibición, máxime teniendo en cuenta que por vía de enajenación de porciones indivisas puede igualmente estarse contraviniendo la legislación urbanística. Piénsese que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística y que esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización

exclusiva de porción o porciones concretas de la finca (artículo 17.2 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, artículo 66 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y artículo 8 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía). Artículos 17, 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, y artículos 145 y 198 apartado 4 del Reglamento, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de mayo de 1943 y 7 de febrero de 1959, y 28 de noviembre de 2008. Parte dispositiva: A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y en base a los fundamentos de Derecho legales y reglamentarios, a la jurisprudencia y a la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se citan, Acuerdo: 1) Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos señalados en los hechos, de carácter subsanable (artículo 65 Ley Hipotecaria) en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (Artículo 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa (...) Sanlúcar la Mayor, a veinte de junio de dos mil trece. El registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Antonio Carapeto Martínez».

V

Mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 2 el día 31 de marzo de 2014, don David R. F. interpuso recurso contra las citadas calificaciones, en el que alega lo siguiente: «(...) Primero.–La imposibilidad de inscribir los títulos presentados otorgados en fecha 9 de febrero de 2010 y 5 de agosto de 2010, por los efectos de la anotación preventiva de disponer acordada por el Excmo. Ayuntamiento de Pilas en fecha 6 de agosto de 2010, e inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 11 de agosto de 2010. Respecto al defecto señalado bastaría citar al artículo 145 del Reglamento Hipotecario para entender improcedente la calificación fundamentada en el defecto señalado. Según redacción dada al citado precepto por la reforma de 1947: Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número 2 del artículo 26 y número 4 del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación. La conclusión es que siguiendo el texto del artículo 145 del Reglamento Hipotecario pueden distinguirse los tres siguientes supuestos: a) Actos dispositivos posteriores a la práctica de la anotación preventiva: imposibilidad de acceso al Registro; no tanto por la eficacia excluyente o de cierre de la prioridad registral –artículo 17 de la Ley Hipotecaria– como por el principio de legalidad, al tratarse de un negocio invalidado por falta de legitimación dispositiva. b) Actos dispositivos que se basen en asientos vigentes anteriores al del dominio o derecho real objeto de anotación –tanto si tales actos dispositivos son anteriores como si son posteriores a la anotación–: estos actos, precisamente por aplicación del principio de prioridad junto con el de tracto sucesivo sí deben inscribirse. Se trata de actos traslativos derivados, por ejemplo, de una inscripción de hipoteca, un retracto convencional, una opción de compra o una anotación preventiva de embargo. c) Actos dispositivos que, realizados por el titular afectado por la anotación, son anteriores a la prohibición de disponer pero se presentan estando vigente ésta: son inscribibles pues no opera la eficacia excluyente del principio de prioridad respecto de los mismos, sin perjuicio de que su inscripción no comporte la cancelación de oficio de la anotación

preventiva de la prohibición de disponer. Esta es la conclusión de la doctrina establecida mediante Resolución de 8 de julio de 2010, estando el título presentado claramente en el supuesto señalado bajo la letra c), esto es, una compraventa otorgada con anterioridad (09/02/2010) a la prohibición de disponer (agosto de 2010), y presentada estando vigente dicha prohibición. La conclusión no puede ser otra que la inscripción del título, aún cuando subsista la prohibición de disponer sobre la finca registral 10.628. Por otra parte, la doctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ya antes de la reforma del Reglamento Hipotecario operada por el Decreto de 14 de febrero de 1947, sostuvieron la validez civil de los actos dispositivos otorgados con anterioridad a la fecha de la anotación preventiva de prohibición de disponer, aunque presentados después. Así lo afirma la Sentencia de 2 de marzo de 1943 cuando dice (...) Tal es la conclusión que igualmente alcanza la Resolución de la Dirección General del Registro y el Notariado, que resuelve en el sentido de la anteriormente citada, de fecha 3 de agosto de 2011 que en su fundamento de Derecho 2, anuncia su decisión en idéntico sentido a la de 8 de julio de 2010 antes transcrita. Señala la Resolución del Centro Directivo de fecha 3 de agosto de 2011 que en base a los posicionamientos doctrinales y jurisprudenciales antes transcritos se produjo la modificación del artículo 145 del Reglamento Hipotecario en la reforma citada de 1947, cuyo tenor permanece hoy inalterado por reformas posteriores, y en cuya exposición de motivos se señala expresamente que su finalidad no era otra que aclarar los efectos de las anotaciones de prohibición del *ius disponendi* conforme a las conclusiones alcanzadas por la jurisprudencia antes señalada. Con anterioridad a dicha reforma la posición del Centro Directivo había sido coincidente con la jurisprudencia citada, con la excepción de la Resolución de 8 de mayo de 1943 que impedía el acceso al Registro de una disposición otorgada con anterioridad a la anotación de prohibición de disponer, si bien con la singularidad de que la enajenación cuestionada la realizaba un albacea y la anotación había sido decretada en juicio instado por los herederos precisamente para la remoción de tal albacea. En cualquier caso, siendo Resolución adoptada con anterioridad a la reforma del artículo 145 del Reglamento Hipotecario adoptada en el año 1947. Concluye la Resolución de la DGRN de fecha 3 de agosto de 2011 en su fundamento de Derecho 6, estableciendo que la eficacia de la anotación preventiva de la prohibición de disponer constituye una excepción a la regla general del artículo 71 de la Ley Hipotecaria de la facultad de enajenación, señalando que la excepción a dicha regla general que se recoge en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario: Constituye éste, pues, una excepción a la norma general en materia de anotaciones que la confirma para los casos no incluidos en la excepción con arreglo al clásico apotegma *exceptio confirmat regulam in casibus no exceptis*, siendo así que en la excepción fijada por el artículo 145 del texto reglamentario no está comprendido el caso de los actos dispositivos anteriores a la anotación, que, como excepción de la excepción, revierten a la regla general de disponibilidad o alienabilidad de los bienes y derechos anotados del artículo 71 de la Ley. Es decir, que siendo la regla general la de que los bienes y derechos anotados pueden ser enajenados o gravados, y no estando los actos dispositivos anteriores a la fecha de la anotación preventiva de prohibición de enajenar comprendida en la excepción, los mismos quedan amparados y comprendidos en el ámbito de la regla general. Entendiendo, por ello, con el Reglamento Hipotecario y la posición doctrinal de la DGRN y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que el título presentado por este recurrente en fecha 10 de junio de 2013, otorgado en fecha 9 de febrero de 2010, con anterioridad al acuerdo e inscripción de la anotación preventiva de prohibición de disponer de agosto de 2010, debe acceder al Registro, inscribiéndose y siendo, por ende, revocadas las calificaciones negativas 33/2012 de 2 de mayo de 2012 y 74/2012 de fecha 21 de agosto de 2012, sin que esta última se haya generado por presentación de este recurrente en fecha 2 de agosto de 2011 como en la misma se contiene y afirma. Por ello, el defecto no es tal y procede la inscripción del título presentado con revocación de las calificaciones registrales negativas que deniegan su inscripción. Segundo.—No procede exigir a los títulos presentados el cumplimiento de las exigencias de las normas establecidas por los artículos 79 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, por la sencilla razón de que las fincas registrales

adquiridas y que llevan inscritas en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor desde 1999 fueron segregadas mediante escritura pública otorgada en 1995 conforme a licencia de segregación (consistente en certificación municipal de innecesariedad de la misma otorgada en 1993). Fue entonces, en 1999 con motivo de la inscripción registral de las fincas ahora adquiridas por mi mandante cuando el registrador hubo de poner, si es que existían, reparos a la legalidad de la segregación, y no ahora. No procede, porque lo que se otorga es una compraventa de una finca registral íntegra con otra vinculada ob rem, cuya vinculación ya tuvo acceso al Registro en 1999. Reiteramos, fue entonces y no ahora cuando, si procedía, hubo de calificarse negativamente la segregación y denegarse en su caso. Y ello porque el artículo 79 será exigible cuando se proceda, como cita el artículo 78 (ambos del Real Decreto 1093/1997) a inscribir una división o segregación de terrenos, pero ni por asomo son tales los negocios jurídicos que contienen los títulos presentados. Sino una compraventa de algo de una finca que ya está inscrito, previamente segregado, en el Registro de la Propiedad. Y una posterior extinción de condominio entre los compradores, que interpretarla como segregación o división de terrenos, implicaría entender así la adquisición de un bien por cualquier sociedad de gananciales. En conclusión sobre las objeciones a la inscripción estamos frente a una finca cuya segregación se produjo en 1993 y fue inscrita en 1999 en el Registro, cuya anotación preventiva se decidió con posterioridad (6 de agosto de 2010) a las transmisiones que se pretenden inscribir (9 de febrero y 5 de agosto de 2010) y que a mayor abundamiento procede que sea cancelada la anotación preventiva al acordarse en un procedimiento administrativo posteriormente declarado como caducado, como acredita el certificado administrativo presentando que se tramita indebidamente como "incidencia".»

## VI

Con fecha 2 de abril de 2014, el registrador da traslado del mismo recurso al notario autorizante y al Ayuntamiento de Pilas, para que puedan ambos presentar las alegaciones oportunas. Transcurridos cinco días sin haberse recibido éstas, mantiene íntegramente la calificación recurrida y remite el expediente a este Centro Directivo.

## VII

El 10 de abril de 2014 emite el registrador su preceptivo informe, y eleva el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 19 bis, 20, 26.2, 42.4, 71 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 145 del Reglamento Hipotecario; 52, 66, 68, 176 y 185 y disposición adicional primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 8.a) y 28.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo; 78 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 19 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de diciembre, de Ordenación de la Edificación; las Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942 y 22 de marzo de 1943; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero y 23 de octubre de 2001, 23 de junio de 2003, 2 de enero, 7 y 18 de marzo, 27 de abril y 16 de junio de 2005, 3 de abril y 28 de junio de 2006, 11 de mayo y 18 de octubre de 2007, 28 de noviembre de 2008, 29 de mayo, 3 de junio, 14 de julio y 9 de septiembre de 2009, 8 y 12 de julio de 2010, 3 y 24 de agosto de 2011, 24 de mayo de 2012 y 4 de marzo y 5 y 14 de noviembre de 2013.

1. El supuesto de hecho planteado en el presente recurso ya fue objeto de resolución por este Centro Directivo con fechas 5 y 14 de noviembre de 2013, produciéndose como

se aprecia en la complicada tramitación que da lugar a la presente Resolución, identidad de título –las mismas escrituras públicas– y recurrente. Al no existir ningún hecho nuevo que justifique una nueva presentación del documento y con ello una calificación distinta, procede reiterar el contenido de las citadas Resoluciones a las cuales procede remitirse íntegramente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar las notas de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de junio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.