

la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, que no estaban en vigor en la fecha de la escritura calificada, 30 de mayo de 1979, por ser contrario al artículo 2.3 del Código Civil y 9.3 de la Constitución. Ello es avalado por doctrina unánime del Tribunal Supremo en Sentencias de 3 de mayo de 1963 y 7 de mayo de 1968 según la cual nuestro ordenamiento positivo se inspira en el principio «tempus regit actum» o de irretroactividad. Si se rechaza la inscripción por no respetar la unidad mínima de cultivo al tratarse de suelo rústico, teniendo en cuenta la antigüedad del título que se pretende inscribir (30 de mayo de 1979), deberá aplicarse la legislación vigente en el año 1979. En cuanto a la pretendida segregación serán de aplicación los artículos 43 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario D. 118/1973 que regula el régimen aplicable a las unidades mínimas de cultivo, por lo cual, la formación de fincas ha sido acorde con la citada norma, pues la superficie de las diferentes parcelas es igual o mayor que la fijada en la Orden de 27 de mayo de 1958 para la provincia de Ávila (grupo 3), ya que la finca es de regadío. 2.º Que el artículo 94 de la Ley del Suelo texto refundido aprobado por Decreto 1346/1976, de 9 de abril, vigente en el momento de autorizar la escritura de segregación, define lo que es una parcelación urbanística, situando junto a la división material del terreno en dos o más lotes, la especial característica de que «pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se defina reglamentariamente». Evidentemente la Ley del Suelo está regulando situaciones que puedan producirse de edificaciones en suelo no urbano, ello no es el caso, ya que en el presente expediente se tratan de fincas rústicas destinadas a huertos de regadío que no tienen ninguna expectativa de urbanizarse en el futuro. Por ello no son aplicables las disposiciones de la Ley de Suelo de 1976, ni mucho menos las posteriores de Modernización de Explotaciones Agrarias Ley 19/1995, ni la Ley del Suelo de Castilla y León 5/1999, de 8 de abril, por no tolerarse en nuestro derecho la aplicación retroactiva de la Ley. 3.º Que al presentar una segregación sobre fincas rústicas conforme dispone el artículo 259.3 de la Ley del Suelo, los Notarios y Registradores exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesidad. Es evidente que el Notario autorizante no pudo cumplir la cautela prescrita por el artículo 259.3 de la Ley del Suelo al no estar vigente dicha norma al momento del otorgamiento de la escritura, pero sí el Registrador actuante y especialmente en lo dispuesto en el vigente Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, artículos 78, 79 y 80, esta parte intentó con los certificados expedidos por el Ayuntamiento de El Tiemblo evitar dicha omisión, según los cuales dicho ayuntamiento no opone inconveniente alguno a dichas segregaciones, manifestando tenerlas asumidas conforme las características que marca el catastro de rústica de la dicha localidad. 4.º Que desde 1979 el Catastro Rústica ha asumido la segregación de la finca en 24 parcelas conforme la escritura de segregación de 30 de mayo de 1979, la Comisión Provincial de Urbanismo que en un principio abrió expediente sancionador contra los promotores de la segregación en 1981 decretó el sobreseimiento provisional y el archivo del expediente. El Ayuntamiento de El Tiemblo certifica que conforme el título mencionado se produjo la segregación de las 24 fincas sin que exista expediente alguno, siendo la realidad física y catastral coincidentes, es necesaria su coordinación con los datos registrales pretendida por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de agosto de 1987 y el Real Decreto de 30 de marzo de 1990. 5.º Que no tendría ningún sentido denegar la inscripción de las segregaciones que son fincas independientes desde hace 25 años, que lograrían inmatricular de forma independiente sus respectivos propietarios presentando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de cada una de ellas y transmitiéndolas nuevamente, como finca independiente. Tampoco se puede denegar el acceso al Registro de la Propiedad a 24 propietarios de las distintas parcelas que han adquirido de buena fe y en base a certificaciones administrativas.

#### IV

Con fecha 16 de abril de 2004 la Registradora de la Propiedad de Cebrosos emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.3 del Código Civil; 85.4, 94 y 96 párrafos 1 y 3 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1976; 44 a 48 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973 y el artículo 44, párrafos 1 y 4, del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978; los artículos 24 y 25 de la Ley de 4 de julio de 1995, de Explotaciones Agrarias; los artículos 23 a 25 de la Ley de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León; la Orden de 27 de mayo de 1958, sobre unidades mínimas de cultivo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1985 y 19 de noviembre de 2004.

1. En 1979 se autorizó una escritura de agrupación de dos fincas rústicas de cuya agrupada se segregan a su vez veinticuatro parcelas cuya inscripción no se llevó a efecto, según dice el recurrente al estar interrumpido el tracto. Reanudado por expediente de dominio se presenta ahora en el Registro aquella escritura acompañada de a) una certificación descriptiva y gráfica del Catastro de rústica donde se pueden identificar perfectamente las parcelas en cuestión. Y b) dos certificados del Ayuntamiento correspondiente: Uno del año 2002 que afirma que las segregaciones se practicaron en 1979 y que no consta que se haya seguido expediente alguno de restauración de la legalidad urbanística. Otro de 2004 del que resulta que el 25 de junio de 1981 se procedió al sobreseimiento de un expediente sancionador por presunta infracción urbanística a raíz de las segregaciones escrituradas en 1979. Por último un certificado de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León confirmando que en junio de 1981 se decretó el sobreseimiento provisional de las actuaciones con archivo del mentado expediente sancionador.

La Registradora suspende la inscripción invocando la Ley de Explotaciones agrarias de 1995 (artículos 24 y 25) por no poder realizarse segregaciones por debajo de la unidad mínima de cultivo y si el terreno fuese urbano, exige la licencia de segregación prevenida en la Ley de Urbanismo de Castilla y León de 1999 (artículos 23 a 25).

2. El recurrente alega que la calificación de la escritura debe hacerse con arreglo a la legislación vigente en el momento de autorizarse las segregaciones dada la irretroactividad de las normas (artículo 2.3 del Código Civil) lo que ciertamente, lleva a que deba ser examinada la legislación entonces en vigor. Y en efecto debe tenerse en cuenta: a) Que la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 consideraba parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población (artículo 94). b) Que toda parcelación queda sujeta a licencia. c) Que en suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas (del certificado del Catastro se observa que todas las parcelas lindan con calle) (artículo 96). d) Que en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de la legislación agraria (artículo 85 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión de 1978). e) Que las segregaciones o divisiones de tales terrenos solo serán válidas cuando no den lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario). f) Que la unidad mínima de cultivo entonces vigente era la señalada por la Orden de 27 de mayo de 1985 fijada en 0,25 hectáreas para terrenos de regadío en el término municipal en cuestión. g) Que las segregaciones escrituradas dieron lugar a la creación de 23 parcelas de superficie aproximada o superior a la antedicha extensión de la unidad mínima de cultivo menos una (1.900 metros cuadrados) incurriendo respecto de ésta en la invalidez decretada en el artículo 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

3. Todas estas razones –sin prejuzgar el alcance de la invalidez ni los efectos de la misma objeto entonces de discusión doctrinal no pacífica– llevan a confirmar la suspensión de la inscripción ahora con arreglo a la legislación del tiempo del otorgamiento de la escritura por más que los certificados atestigüen la antigüedad de las parcelas, sin perjuicio de una nueva presentación del título a fin de que el Registrador, si lo considera conveniente, pueda actuar en la forma prevenida en los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística para que puedan despejarse las dudas que apunta en su nota de calificación.

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, 13 de marzo de 2006.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cebrosos.

#### 7381

*RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Gómez Pajares, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 1 a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ángel Gómez Ruano en nombre y representación de don Jesús Gómez Pajares contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, n.º 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.

**Hechos****I**

El día 20 de mayo de 2005 se presenta en el Registro de Talavera de la Reina n.º 1 un Decreto del Secretario del Juzgado de primera instancia número 1 de la misma localidad dictado en expediente de dominio num. 70/04 por el que se acuerda declarar justificada la inmatriculación de finca nueva a efectos registrales, aunque físicamente esté integrada dentro de otra antigua y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca que en el expediente se describe así: Una de las partes en las que fue dividida por sus antiguos propietarios con una superficie total inicial de 558 metros cuadrados que aparece inscrita a nombre de D.ª Consolación Abdon, Emiliana Alfonso García del Pino y Urtiaga de Vivar. Dicha parte está edificada sobre 119 metros cuadrados en la calle Cerería 28 y linda por la derecha entrando con otra de maría de los Ángeles Maeso San Julián y sus hijos; por la izquierda con la calle del Hospital; por la espalda con el promotor del expediente y recurrente y por su frente con la calle Cerería. El promotor del expediente alega que la parte de finca la adquirió por compra a los herederos de los titulares registrales. No hay constancia de que tal decreto presentado haya devenido firme.

**II**

El 16 de Junio de 2005 fue calificado el documento por la Registradora que resolvió no practicar la inscripción en base a encontrar los siguientes defectos: Por no haber interrupción del tracto. Por no estar clara la doble finalidad del expediente de inmatriculación y reanudación del tracto. Por no ser procedente el expediente de inmatriculación al estar la finca inscrita. Por faltar las circunstancias personales del promotor del expediente. Por faltar la licencia para segregar. Por no ser posible inscribir una resolución del Secretario judicial y por no decirse expresamente que inscripción contradictoria debe cancelarse.

**III**

El recurrente interpuso recurso contra la calificación el día 7 de Julio de 2005 y alegó: Que adquirió la finca no de todos los herederos de los titulares registrales, sino de los herederos de uno de ellos; que lo que se trata con el expediente es individualizar solo una parte de finca y recuperar su tracto sucesivo interrumpido; Que el Ayuntamiento no cree procedente segregar la finca porque catastralmente no se encuentra dentro de la finca original. Que subsana el defecto de circunstancias personales y que la Secretaría del Juzgado aportaría la documentación oportuna para subsanar el defecto formal señalado.

**IV**

La registradora emitió informe el 13 de Julio de 2005, dando por subsanado el defecto de las circunstancias personales, notificó al Juzgado la calificación por si emitía informe y después de transcurrir el plazo legal sin alegaciones remitió el expediente a este Centro Directivo ratificándose en el resto de los defectos de la nota de calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 198, 201 y 202 de Ley Hipotecaria y 277 y 286 del Reglamento Hipotecario, 78 de las Normas complementarias del mismo en materia de urbanismo y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de Mayo de 2002, 20 de enero de 2003, 23 de Septiembre de 2003 y 9 de marzo de 2004.

1. Se presenta en el Registro un expediente de dominio con la intención de reanudar el tracto sucesivo de una parte de una finca inscrita en su día a nombre de tres titulares registrales. El promotor del expediente lo adquirió de los herederos de uno de ellos. Sin embargo el expediente tiene también por objeto y así se ordena en el auto «la inmatriculación de una finca nueva a efectos registrales, aunque esté integrada dentro de otra antigua y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido» sobre la parte de finca en cuestión que se describe en los antecedentes de hecho del expediente.

La Registradora deniega la inscripción, aparte de otros defectos no recurridos, porque a su juicio no existe verdadera interrupción del tracto, no saberse si se pretende inmatricular una finca o reanudar el tracto en un único expediente, faltar licencia para segregar y no expresarse en el auto las inscripciones contradictorias que deben cancelarse.

2. Los defectos observados por la Registradora deben confirmarse con la excepción de lo que se dice de no estar interrumpido el tracto. En este caso, existe verdadera interrupción del mismo y podría accederse a reanudar en cuanto a una parte de finca ya que falta uno de los títulos,

que es el de la adjudicación al causante, cuyos herederos vendieron al promotor del expediente. Sin embargo lo que se pretende con el documento presentado es segregar tal parte de finca de la matriz cuyo tracto total está interrumpido, no procediendo el expediente inmatriculador al tratarse de finca inscrita, como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo. Pero para tal se necesita cumplir todos los requisitos del expediente de reanudación del tracto, especialmente las citaciones a los titulares registrales en la forma reglamentariamente debida, ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias y obtener la pertinente licencia de segregación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 16 de marzo de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1.

**7382**

*RESOLUCIÓN de 18 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «M&R de Monchy N.V.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 6, a practicar la rectificación de la cifra de responsabilidad de una anotación de embargo, ya cancelada por caducidad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Josep Ensesa Viñas, en nombre y representación de la mercantil «M&R de Monchy N.V.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 6, don Miguel María Molina Castiella, a practicar la rectificación de la cifra de responsabilidad de una anotación de embargo, ya cancelada por caducidad.

**Hechos****I**

Mediante mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona, en procedimiento de medidas cautelares instado por la entidad recurrente contra Bamsa, S. A., y Grand Tibidabo, S. A., se acordó rectificar otros mandamientos judiciales previos que habían motivado anotación preventiva de embargo en el Registro sobre la finca registral 50.995-N, para hacer constar que la cantidad por la que se acordó en el embargo era una suma superior a la inicialmente reclamada. Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 fue calificado con la nota siguiente: «No practicada la rectificación y/o ampliación de garantía de la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento librado por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona, procedimiento de medidas cautelares del artículo 158, autos número 975/1998 sección 1Z, por los siguientes defectos, calificados de insubsanables: 1. Porque con posterioridad a la anotación se han inscrito derechos a favor de terceras personas, quienes no prestan su conformidad. 2. Por estar la misma cancelada en virtud de mandamiento librado el 17 de julio de 2000 por el mismo juzgado. Se acompaña fotocopia del asiento registral. Contra la presente nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde hoy en la forma que disponen los artículos 324 y siguientes de la ley hipotecaria. Barcelona, 16 de abril de 2003.-Fdo. Miguel María Molina Castiella.»

**II**

Contra la anterior nota de calificación se interpone recurso gubernativo mediante escrito suscrito por don Josep Ensesa Viñas, en nombre y representación de «M&R de Monchy N.V.», con fecha 12 de junio de 2003, en base entre otros a los siguientes argumentos: Existe la posibilidad de rectificación de asientos en nuestra legislación hipotecaria (alega así los artículos 40 y 212 de la Ley Hipotecaria); la legislación vigente no limite ni establece ningún límite ni excepción a la procedencia de la rectificación; la rectificación que se pretende inscribir se ha obtenido por vía judicial; la anotación de un embargo no tiene carácter constitutivo, por lo que existiendo el embargo desde que fue trabado procede rectificar la anotación preventiva de embargo para adecuar la realidad registral a la extrarregistral; la existencia de derechos alegada por el registrador no es una excepción a la procedencia de la rectificación en la legislación vigente; los ter-