

## IV

El Registrador de la Propiedad, Sr. García-Rosado Domingo, emitió informe fechado el 6 de Febrero de 2006, en el que expresa que, haciendo uso de la facultad que le reconoce el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto modificar la nota únicamente en el sentido, obvio, de admitir la inscripción del título en cuanto a la vivienda, no en cuanto a la plaza de garaje.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9.8, 18, 19, 19 bis, 322, 323, 325 Y 327 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 29 de octubre de 1984, 26 de enero de 1999, 27 de septiembre y 13 de diciembre de 2002, 8 de abril de 2003, 21 de junio 20 de julio y 9 de diciembre de 2004, 15 y 23 de julio, 4 y 13 de octubre de 2005.

1. Como cuestión formal previa, relativa a la forma de la calificación, debe advertirse que, en contra de lo que parece entender el Registrador (pues en la calificación impugnada expresa que «conforme al artículo 19 de la Ley Hipotecaria» se puso de manifiesto la discrepancia ahora debatida al presentante «para que, si lo tenía por conveniente, procediese a su corrección»; y añade que el título fue retirado y después devuelto al Registro con solicitud expresa de que se emitiera «Nota de Calificación»), las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Así resulta palmariamente no sólo de la letra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria –introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre–, al exigir en todo caso que la «calificación negativa» deba ser firmada por el Registrador y tenga el contenido formal en dicha norma establecido (de modo que, además, es esa calificación la que ha de ser objeto de la notificación impuesta por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria), sino también de la interpretación sistemática y finalista de dicha normativa, dirigida como está al aumento de las garantías del interesado en la inscripción y al incremento de la celeridad del procedimiento registral. Por lo demás, esta interpretación resulta confirmada por lo establecido en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, según ha sido redactado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, al prevenir que el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. Y de todo ello se deriva que, de proceder de otro modo, ha de entenderse que se trata de una calificación incompleta, con las consecuencias de toda índole que se derivan de tal circunstancia –cfr. artículo 313, apartados A).h), B).b) y j), y C), de la Ley Hipotecaria–.

2. En relación con la cuestión de fondo, el Registrador considera en su calificación que el error en una centésima al expresarse en el título la cuota de participación respecto de elementos comunes del régimen de propiedad horizontal de la finca hipotecada impide la inscripción de la ampliación y modificación del préstamo con garantía hipotecaria.

3. Sin duda, en el presente caso la discrepancia –en un centésima– entre las dos cifras representativas de la cuota de participación que a la finca hipotecada corresponde en los elementos comunes del inmueble a que pertenece es claramente insignificante si se tiene en cuenta que en la propia escritura calificada se describe perfectamente dicha finca, con incorporación de nota registral informativa que contiene la cuota de participación que figura en el Registro de la Propiedad, y que según la propia calificación el Registrador no alberga duda alguna sobre la identidad de la finca. Se trata de un simple error material que no debería constituir en sí materia de recurso y puede ser fácilmente corregido, dada su escasa entidad, por el buen sentido del funcionario calificador sin necesidad incluso de que se subsane a través del medio establecido en el 153 del Reglamento Notarial. Si se tiene en cuenta la indudable conveniencia del mantenimiento de la validez de los actos jurídicos en la medida en que no lesionen ningún interés legítimo, así como la necesidad de facilitar la fluidez del tráfico jurídico, evitando la reiteración de trámites costosos e innecesarios y que no proporcionan garantías adicionales, deberá convenirse en la improcedencia de elevar la discrepancia debatida a la categoría de defecto obstructivo de la inscripción de la escritura calificada; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que, aun practicada la inscripción, el Notario autorizante, subsane dicho error material, por propia iniciativa o a instancia de parte interesada, conforme al mencionado precepto reglamentario, para hacer coincidir los distintos extremos de la escritura calificada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 26 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12419** *RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha población, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha población, don José Luis Lacruz Bescós, a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

**Hechos**

## I

Por escritura otorgada ante el Notario de Vera don Jorge Díaz Cadór-niga, el 17 de junio de 2005, doña Juana V. C. y don José H. O. segregan de determinada finca rústica una porción de quince mil metros cuadrados –dentro de la cual existe según se expresa una casa– y la venden a una sociedad de responsabilidad limitada. En la matriz de dicho título se incorpora certificación expedida por el Ayuntamiento de Vera (a solicitud por parte interesada de la declaración prevista en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) de la que resulta que, vistos los informes emitidos por el Secretario de dicha Corporación y por los Servicios de Urbanismo, no existe inconveniente para la segregación de la referida parcela.

En la misma escritura se añade que, a pesar de resultar una parcela de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo determinada por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, no obstante se hace constar que no es aplicable el artículo 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, al darse el supuesto de excepción previsto en el artículo 25 de dicha Ley, por existir en la finca segregada una edificación permanente de carácter no agrario. Además, el Notario expresa que, conforme al artículo 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las partes le requieren para que remita copia autorizada de dicha escritura al Ayuntamiento concedente de la licencia de parcelación (requerimiento que, según afirma después en la propia escritura el Notario recurrente, ha sido cumplimentado).

## II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Vera el 19 de julio de 2005 y fue objeto de una primera calificación el 5 de agosto de 2005, no impugnada, en la que se expresó que, conforme al artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, el Registrador remitió copia del documento a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca.

El 16 de diciembre de 2005, la escritura fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificación negativa del documento presentado el 19/07/2005, en el Registro de la Propiedad de Vera, bajo asiento 2691 del Diario 135, recibida comunicación de la Consejería de Agricultura y Pesca el 28/11/05.

## A) Hechos:

Uno.–El citado día fue presentada en este Registro primera copia de la escritura. Con fecha cinco de agosto dos mil cinco, fue remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca en Almería, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, copia del precedente documento.

Dos.–En dicho documento se observa el siguiente defecto insubsanable, en cuanto a la segregación solicitada:

Recibido de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, Delegación Provincial de Almería, escrito de fecha 23 de noviembre último, al que se adjunta Resolución de dicha Delegación, por la que se declara que la segregación efectuada en el indicado documento es nula, de conformidad con lo previsto en la regulación vigente en materia de unidades mínimas de cultivo. Dichos documentos han sido archivados con el número 403 en su legajo correspondiente.

## B) Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la calificación, artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio, conforme al cual remitida a la Administración agraria competente copia del documento presentado en el que se pretende la división o segregación de fincas, si dicha Administración acordase la nulidad del acto, el Registrador denegará la inscripción; y la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, fijando la extensión de las mismas para la provincia de Almería en: 30.000 metros cuadrados para tierras de secano y 2.500 metros cuadrados para tierras de regadío.

## C) Acuerdo de calificación negativa:

El Registrador de la Propiedad de Vera, ha resuelto no inscribir dicho documento por el defecto insubsanable indicado.

No tomada anotación de suspensión por no solicitarse.

Contra la anterior calificación puede interponerse recurso.

Vera, dieciséis de diciembre de dos mil cinco. El Registrador. Fdo.: José Luis Lacruz Bescós».

## III

El Notario autorizante de la escritura calificada, don Jorge Díaz Cadórniga, interpuso recurso contra la anterior calificación el 13 de enero de 2006, en el que alegó: 1.º Que concurre el supuesto de excepción previsto en el artículo 25.b) de la Ley 19/1995 de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias, por existir en la finca segregada una edificación de carácter no agrario, sin que sea exigible licencia de construcción, por tratarse de una casa ya construida e inscrita en el Registro antes de la segregación. Que el único requisito necesario para la segregación es la licencia o la declaración de innecesariedad, que son competencia del Ayuntamiento según el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 2.º Que la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2004, en un supuesto similar al presente, dispuso que el documento era inscribible.

## IV

Mediante escrito de 23 de enero de 2006, el Registrador de la Propiedad elevó a esta Dirección General el expediente, con su informe.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 24 y 25 de la Ley 19/1.995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias; 31, 50, 52 y 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 79 y 80 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; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de marzo y 23 de junio de 2.004 y 25 de mayo de 2005.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se practica la segregación de una finca rústica de la que resulta una porción con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo. En la escritura se expresa que en la finca segregada existe una edificación de carácter no agrario y que de la certificación municipal que se incorpora a aquélla resulta que el Ayuntamiento no tiene inconveniente para dicha segregación.

Alegando el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, el Registrador de la Propiedad realizó la correspondiente notificación a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, a fin de que por la misma se adoptara el acuerdo pertinente sobre nulidad de la segregación o apreciación de las excepciones a que se refiere el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Y se recibió en el Registro Resolución, de fecha 23 de noviembre de 2005, de la Delegación Provincial en Almería de dicha Consejería por la que se declara nula la segregación, de conformidad con la regulación en materia de unidades mínimas de cultivo. Por ello, el Registrador deniega la inscripción de la segregación practicada.

2. La cuestión debatida en el presente recurso es sustancialmente idéntica a la resuelta por esta Dirección General en las Resoluciones de 22 de marzo de 2004 y 24 de mayo de 2005, por lo que idéntica ha de ser la solución que ahora se adopte.

El artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, de 4 de julio de 1995, exceptúa de la prohibición de división el supuesto de segregación de terrenos destinados a cualquier tipo de edificación o construcción permanente con fines de carácter no agrario. En

este caso, han de aplicarse las normas urbanísticas y, si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente (cfr. artículo 66 de dicha Ley), obtenida tal licencia, el documento es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos, sin que baste una simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 27 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 12420

*RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina contra la negativa del registrador de la propiedad accidental n.º 2 de Mijas, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Benalmádena don Manuel Montoya Molina contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental del Registro número 2 de Mijas, don José Torres García, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

## I

El día 25 de noviembre de 2005 don Manuel Montoya Molina, Notario de Benalmádena, autorizó una escritura de compraventa por virtud de la cual la sociedad «Estrategias Andaluzas de Promociones, S.L.» vendía a doña Modupe Ch. B., de nacionalidad británica determinados inmuebles. Según expresa el Notario en dicha escritura, en nombre y representación de los compradores interviene doña María Cecilia I. «a virtud de poder que le tienen conferido, con relación a sus bienes, derechos, acciones y obligaciones en territorio español, para comprar o por cualquier otro título adquirir a la persona o personas que tenga por conveniente y con libertad de condiciones y precio, toda clase de bienes inmuebles, participaciones indivisas de los mismos, en la ciudad de Mitcham, Inglaterra, el día 8 de abril de 2005, ante el Notario Público con vecindad y ejercicio en la citada ciudad, don Basil Preuveneers, que se me exhibe a doble columna en castellano e inglés, debidamente apostillado». Asimismo, y además de la manifestación de la apoderada sobre la vigencia de la representación que alega, se añade por el Notario lo siguiente: «A mi juicio son suficientes las facultades representativas acreditadas para el otorgamiento de esta escritura de compraventa».

## II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas el día 23 de diciembre de 2005 y fue calificada negativamente con base en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

«Registro de la Propiedad Número Dos de Mijas

Visto por Don José Torres García, Registrador de la Propiedad número dos Mijas, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 21599/2005, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por Don., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes

## Hechos:

Primero.–El documento objeto de la presente calificación fue presentado por el anteriormente nombrado a las 17,15 horas del día 23 de Diciembre último, asiento 1969 del Diario de Presentación número 67.

Segundo.–En el título presentado, la representación de la compradora resulta de determinado documento de poder, otorgado en país extranjero, sin que la ley del lugar de otorgamiento del mismo exija al funcionario