

cial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1998, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de diciembre de 2004.

Vengo en conmutar a don Domingo Jesús Busto Lorenzo las penas privativas de libertad impuestas por otra única de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso durante el tiempo normal de cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid, el 10 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**21729** REAL DECRETO 2310/2004, de 10 de diciembre, por el que se indulta a don David Gómez Requejo.

Visto el expediente de indulto de don David Gómez Requejo, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenado por el Juzgado de lo Penal número 2 de Jaén, en sentencia de 2 de abril de 2001, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de un año y siete meses de prisión y multa de 700.000 pesetas, por hechos cometidos en el año 2001, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de diciembre de 2004.

Vengo en conmutar a don David Gómez Requejo la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento por otra de 400 días de multa, que se satisfará en cuotas diarias de 10 euros, cuyo inicio y forma de cumplimiento será determinado por el tribunal sentenciador, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 10 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**21730** REAL DECRETO 2311/2004, de 10 de diciembre, por el que se indulta a don Casto Sáez Espinosa.

Visto el expediente de indulto de don Casto Sáez Espinosa, con los informes del Ministerio Fiscal y del tribunal sentenciador, condenado por la Audiencia Provincial, sección sexta, de Barcelona, en sentencia de 11 de julio de 2002, como autor de un delito contra la salud pública, a la pena de tres años de prisión y multa de 3.500 euros, con las accesorias de inhabilitación especial para el derecho de sufragio pasivo durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 2000, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 10 de diciembre de 2004.

Vengo en conmutar a don Casto Sáez Espinosa la pena privativa de libertad impuesta por otra de dos años de prisión, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso en el plazo de tres años desde la publicación de este real decreto.

Dado en Madrid, el 10 de diciembre de 2004.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JUAN FERNANDO LÓPEZ AGUILAR

**21731** RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José del Río Castro, contra la negativa del registrador de la propiedad, número uno de Lugo, don Germán Gallego del Campo a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José del Río Castro, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número uno de Lugo, don Germán Gallego del Campo a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada el 18 de agosto de 1953, ante el Notario de Lugo, don José M. Orol Balseiro, en sustitución de don Fernando Alonso Rey, don Manuel C.G. y don Silvano del R.R., realizan las operaciones que de forma extensa constan en el Fundamento de Derecho I, de la presente resolución. Por instancia suscrita el 15 de julio de 2003, don José del Río Castro solicita la inscripción de la compraventa del piso primero que consta en la mencionada escritura.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno de Lugo, fue calificada con la siguiente nota: «La escritura autorizada el 18 de agosto de 1953, por el Notario que fue de Lugo, don José M. Orol Castro, en sustitución y para el protocolo del Notario que fue de Lugo, don Francisco Alonso Rey, número 1.475, presentada en unión de instancia suscrita el 15 de los presentes por don José del Río Castro, bajo el número 910 del Diario 101, ha sido calificada dentro del plazo legal en los siguientes términos: Hechos.-1.º Sobre la finca matriz 18.783 a que se refiere el Exponen segundo de la escritura con una superficie de 305,10 m<sup>2</sup>, se declaró –según su inscripción 2.ª– un edificio en construcción de planta baja, «en la totalidad del solar», destinado para local comercial y dos pisos más. Terreno y edificio se hallan afectos a una hipoteca constituida a favor del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional. En la inscripción 3.ª la finca se describe del modo siguiente: «Casa señalada en la actualidad con el número catorce de la calle de Manuel Castro Gil de esta ciudad de Lugo, que consta de planta baja, destinada para local comercial, dos pisos más distribuidos, el primero para una sola vivienda y el segundo para dos, y un tercero retrasado, ocupando todo ello el fondo o solar de trescientos cinco metros y diez decímetros cuadrados. Según dicha inscripción 3.ª, el titular anterior, don Manuel C.G., en virtud de escritura otorgada el 18 de septiembre de 1954, vende la totalidad de la finca –edificio y terreno– a los cónyuges don Rafael S. R. y doña María Rosa N. B., quienes inscriben en el Registro su título de compraventa. 2.º Se presenta ahora una escritura autorizada el 18 de agosto de 1953, por el Notario de Lugo don José M. Orol Balseiro sustituyendo a su compañero don Francisco Alonso Rey. Dicha escritura contiene las siguientes operaciones: de la finca matriz 18.783 de 305,10 m<sup>2</sup>, don Manuel C.G. segrega 36 m<sup>2</sup>. Agrupa la parcela segregada con la finca registral 18.847, constituyendo así un solar de 134 m<sup>2</sup>. Sobre la finca agrupada y ocupando toda su superficie declara la edificación de una casa vivienda, que divide en planta baja y piso primero. Y vende dicho piso primero a don Silvano del R. R., casado con doña Rogelia C. D. A la planta baja y el piso primero se le asigna un «valor» respectivo del 50 % de la finca total. Al bajo se le atribuyen doscientos votos entre mil. Al piso primero ochocientos votos entre mil. Se conviene que el señor del Río o sus habitantes podrán construir sobre el piso objeto de la venta todo lo que les plazca.-3.º Por medio de instancia suscrita el 15 de julio de 2003, don José del Río Castro, en base a la escritura de 18 de agosto de 1953, solicita la inscripción en este Registro de la expresada compraventa del piso primero. A la vista de los hechos expuestos, se deniega la práctica de la inscripción. Fundamentos de Derecho.–Primero: Para practicar la inscripción solicitada es necesario proceder en primer lugar a constatar registralmente la previa segregación de 36 m<sup>2</sup> a efectuar en la registral 18.783. Ahora bien, la registración de dicha segregación resulta improcedente por contrariar esencialmente los derechos de los titulares tabulares de dicha total finca matriz.–señores S. R. y N. B.–vulnerando los principios de prioridad, fe pública y tracto sucesivo.–Artículo 17 de la Ley Hipotecaria: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.» –Artículo 32 de la Ley Hipotecaria: «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.» –Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.» Segundo.–Si la cuota de partición de cada departamento es el 50% (el valor de cada planta es de 5.000 pesetas en el de 10.000 pesetas dado a la finca total), la forma y pluralidad en la atribución de votos y su desigual asignación, son contrarias a las normas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal. Y en todo caso debe quedar clara la cuota de participación que corresponde a cada uno de dichos departamentos (podría ser el 50 % si atendemos al «valor» asignado, o el 20 % y 80 % si conside-

ramos los votos atribuidos). En cualquier circunstancia, las expresiones «doscientas» u «ochocientos votos entre mil» son contrarias a la Ley (artículos 5, 16 y 17 y Disposición Transitoria Primera de la Ley de Propiedad Horizontal). Tercero.—En la atribución del derecho a elevar nuevas plantas —y por causa del principio de determinación— debe precisarse la duración o plazo de ejercicio del mismo; tanto por razón de la necesaria relimitación del derecho, cuanto por la adecuada observancia de las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, que excluye, cuando no haya causa que lo justifique, gravámenes perpetuos e irredimibles (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de septiembre de 2000). Contra la presente nota de calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en los términos prevenidos por los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 327 de dicha Ley. Lugo a veintidós de julio de 2003. El Registrador. Fdo.: Germán Gallego del Campo».

### III

Don José del Río Castro interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que ante las diferencias y posibles errores entre los documentos públicos y con las anotaciones registrales y con la realidad y evidencia de los hechos se debe inscribir totalmente el piso primero por considerar que no se vulneran los derechos de persona alguna, y que la segregación de los treinta y seis metros cuadrados está excluida virtualmente y realmente de la finca 18.783. Que en otro caso es posible la inscripción de la vivienda con los noventa y ocho metros cuadrados restantes incluidos en la finca registral 18.847.

### IV

El Registrador de la Propiedad en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que no procedía el traslado del recurso al notario autorizante, por haber fallecido el fedatario sustituyente y el sustituido. Que daba por reproducido el contenido de la nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 47 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de la venta realizada por don Manuel C. G., en favor de don Silvano del R.R., del piso primero del edificio situado en la Corredera da Valle da Manta de Lugo, cuya construcción se declara en la propia escritura sobre un solar que tiene la siguiente descripción: «Solar de edificación con frente a la Corredera da Valle da Montá, por donde tiene su entrada, en la denominación de «Puerta Nueva», de la superficie aproximada de ciento treinta y cuatro metros, y sus confines son: a su frente, aire Norte, en una línea de unos catorce metros y cincuenta centímetros, con la expresada Corredera da Valle da Montá; a su parte posterior, aire Sur, en una línea de unos quince metros, con la finca descrita en el número segundo de este instrumento, propio de Manuel C.G.; por su derecha entrando, aire Oeste, en una línea aproximada de catorce metros, con patios de las casas de don José F. y don Ramón P.; y por la izquierda entrando, aire Este, en una línea de unos cuatro metros, con patio de la casa de don José C. C.

Dicho solar se forma en la misma escritura calificada por agrupación de dos terrenos, uno de los cuales resulta de la previa segregación de otra finca inscrita. Estos últimos se describen del siguiente modo: a) Una porción de terreno de superficie aproximada de treinta y seis metros cuadrados, que linda al Norte con la corredera da Valle da Montá; al Sur con el resto de la finca de que se segrega ésta; al Oeste con el terreno que se describirá a continuación, y al Este con patio de la casa de don José C. C. Debe segregarse ahora de la registral 18.783, que aparece inscrita a favor de don Rafael S. R., por título de compra; b) Una porción de noventa y ocho metros cuadrados que linda al Norte y Este con el terreno descrito antes; al Sur con la finca 18.783; y al Oeste con patios de las casas de José F., y don Ramón P. Es el resto que queda de la finca registral 18.847 después de las segregaciones de 105 m<sup>2</sup> cada una que consta al margen de su inscripción primera y se vendieron a don José F., y don Ramón P.

El Registrador deniega la inscripción solicitada por las causas que alega en su nota de calificación.

2. De las descripciones anteriores y el historial registral de las fincas 18.783 y 18.847 resulta claro que la porción de treinta y seis metros cuadrados que se agrupa con otra para dar lugar al solar sobre el que se declara el edificio al que pertenece la vivienda vendida, forma parte de la finca registral 18.783 —al contrario de lo que alega el recurrente en el sentido de que los controvertidos 36 m<sup>2</sup> estaban segregados con anterior-

idad y por eso, no se incluyeron en la finca 18.783 sino en la 18.874— por lo que al estar ésta inscrita a favor de tercer persona no es posible practicar la segregación pretendida, por imperativo del principio de tracto sucesivo.

3. Habiendo confirmado el primer defecto es, por tanto, innecesario entrar en el estudio de los demás señalados en la nota de calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 23 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Lugo.

**21732** RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Atlantiks Spain Trading, S. L.» contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil de Barcelona, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de constitución de dicha sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Sanz Doménech, en nombre de «Atlantiks Spain Trading, S. L.», contra la nota de calificación extendida por el Registrador Mercantil de Barcelona, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, por la que se suspende la práctica de la inscripción de la escritura de constitución de dicha sociedad.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada en Barcelona ante el Notario don Tomás Giménez Duart, el 1 de julio de 2004, se constituyó la sociedad «Atlantiks Spain Trading, S. L.», que se presentó en el Registro Mercantil de Barcelona, causando el asiento de presentación número 506 del Diario 914.

#### II

Con fecha de 9 de julio fue extendida la siguiente nota de calificación: «Documento calificado: escritura de constitución otorgada el 1 de julio de 2004 ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart, con número 3656 de protocolo. Hechos. En fecha 6 de julio de 2004 fue presentado en este Registro documento relativo a la empresa «Atlantiks Spain Trading, S. L.», causando el asiento de presentación 506 del Diario 914, y el Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.2 del Código de Comercio, ha acordado suspender la práctica de la inscripción solicitada, en razón de las causas impositivas y de las motivaciones jurídicas que a continuación se indican. Fundamentos de Derecho. Son defectos que impiden la inscripción del título los siguientes: Artículo 2.º La actividad de «compra y venta al mayor y detall (...)» respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas resulta genérica e indeterminada infringiendo lo dispuesto en el artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13, 14 y 15 de octubre de 1992). Los defectos consignados tienen carácter subsanable. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). También puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente. Barcelona, a 9 de julio de 2004.—Firmado: Don José Antonio Utrera-Molina Gómez».