

artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común; o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador que suscribe (artículo 327, párrafos primero y tercero, de la Ley Hipotecaria). El escrito de recurso deberá ir acompañado del título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y de una copia de la calificación efectuada (artículo 327, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria). El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la presente calificación (artículo 326, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Si el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha (artículo 66, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Así mismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la referida Ley y aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia, de fecha 1 de agosto de 2.003 (B.O.E. 4-8-2003), lo que se hace constar en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 5.1 del Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador Sustituto (B.O.E. 2-8-2003). A tal fin, se indicará al interesado, en el momento de instar, en su caso, la aplicación del referido cuadro, el Registro ante cuyo titular puede ejercerse el expresado derecho de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1.039/2003, de 1 de agosto, a que se ha hecho referencia, así como en las Normas Orientativas dictadas el 20 de agosto de 2003 por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Santurtzi (Vizcaya), 12 de agosto de 2004. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, Fdo. Gonzalo Álvarez de Lara y Maza.»

### III

Don Luis Miguel A.S., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que con los documentos presentados junto con la instancia, queda acreditado que el Ayuntamiento de Sestao es titular del derecho de servidumbre perpetua de acueducto, como consecuencia del acuerdo de imposición de servidumbre forzosa y perpetua de acueducto a favor del Ayuntamiento de Sestao aprobado por Resolución de la «Comisaría de Aguas del Norte de España», de fecha 20 de junio de 1973, que fue anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia de Vizcaya de fecha 2 de julio de 1973. Que no consta al recurrente que el indicado derecho haya sido inscrito, por lo que solicita su inscripción.

### IV

El 25 de agosto de 2004 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, los artículos 3, 18 y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y 32, 33 y 99 de su Reglamento.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

El 10 de agosto de 2004 se presenta en el Registro instancia privada suscrita por quien dice ser don Luis Miguel A.S. solicitando que en una finca de la propiedad de R., S.L. se haga constar una servidumbre perpetua de acueducto, de la que se describen determinadas características. Se acompaña testimonio expedido por el Secretario del Ayuntamiento acreditativo de que por un Decreto de la Alcaldía se ha denegado al señor anteriormente expresado el abono del premio del diez por ciento del valor de tasación del derecho de servidumbre perpetua de acueducto, en ejercicio de las atribuciones conferidas al Alcalde «por el artículo 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local».

El Registrador suspende la inscripción el 12 de agosto, por no acompañarse el Acta de ocupación y pago, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario.

Con fecha 17 de agosto el repetido don Luis Miguel A.S. presenta en el Registro, para ante esta Dirección general recurso contra la calificación, alegando que la servidumbre se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia, en el cual la Comisaría de Aguas competente decretó a favor del repetido Ayuntamiento la constitución de la servidumbre referida. El Registrador se ratifica en la calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo.

2. Alega el recurrente en su escrito de interposición del recurso que la servidumbre de acueducto objeto del mismo se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia. Es necesario partir de esta aclaración pues, con los documentos primeramente presentados era muy difícil saber qué es lo que se pretendía o qué actuación registral se solicitaba.

3. De lo anteriormente dicho resulta que lo que se pretende es hacer constar en el Registro un expediente de expropiación forzosa. En consecuencia, el problema que se plantea es el de si la publicación de la expropiación en el Boletín Oficial de la Provincia es suficiente para inscribir tal expropiación. La contestación ha de ser forzosamente negativa pues no es tal publicación el título en que funda inmediatamente su derecho el expropiante (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 3 de la Ley); además, para alterar el contenido registral es preciso tener a la vista, para su calificación por el Registrador, el expediente completo de la expropiación, para calificar, esencialmente, si se han seguido los trámites esenciales del procedimiento (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento), si en él han intervenido los titulares registrales en la forma legalmente determinada para evitar su indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), y, en definitiva, si se han cumplido los requisitos establecidos por la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, desarrollada en este punto por el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que armoniza los preceptos de esta ley con los de la legislación hipotecaria.

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, 23 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santurtzi.

## 2258

*RESOLUCIÓN de 27 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad M., S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad número dos de Palencia, a practicar una anotación preventiva de querrela.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado Don Fernando Mendoza Robles, en nombre y representación de la entidad M., S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número dos de Palencia, a practicar una anotación preventiva de querrela.

### Hechos

#### I

En Diligencias Previas 875/2003, seguidas contra Don Manuel C.M., Doña Adela Isabel G.G. y Don Carlos J.D., por un presunto delito de alzamiento de bienes, ante el Juzgado de Instrucción, número seis de Palencia, por la Audiencia Provincial de Palencia se estima el recurso de apelación en su día interpuesto y por mandamiento dictado por la Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción, número seis de Palencia, se ordena la anotación preventiva de la querrela sobre la finca registral 9469 del Registro de la Propiedad, número dos de Palencia, expresándose que es «una medida de aseguramiento de las responsabilidades civiles de los querrelados».

#### II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número dos de Palencia, fue calificado por la Registradora D.<sup>a</sup> María Paloma Garrido Botella con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presentó el 23 de junio de 2004, asiento 1658 del diario 15.º tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe no practica la anotación de querrela solicitada por los siguientes defectos: 1.–No ser la anotación solicitada ninguna de las previstas en la Ley Hipotecaria ni en ninguna otra Ley especial. 2.–Porque la acción civil ejercitada conjuntamente a la penal, carece de trascendencia real inmobiliaria, según el artículo 42-1º de la Ley Hipotecaria. 3.–No resultar del mandamiento, el contenido de la acción civil ejercitada del que pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción, ni adjuntarse al mismo, el texto de la querrela del que resulte el correspon-

diente suplico, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 2002. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada, conforme disponen los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Palencia 9 de julio de 2004. El Registrador. Firma ilegible.»

### III

El abogado Don Fernando Mendoza Robles, en nombre y representación de la entidad M.,S.L., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en relación a los dos primeros defectos de la nota tanto la jurisprudencia (sentencias de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 28 de noviembre de 1997, de Las Palmas de 18 de mayo de 2000) así como la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 y 15 de noviembre de 2000, se muestran favorables a practicar dicha anotación. Que en cuanto al tercero de los defectos aducidos, además de la resolución citada de 25 de septiembre de 2002, hay que estar a lo establecido en las resoluciones de 30 de marzo de 2000, 4 y 6 de abril y 8 de junio de 2001, 31 de enero de 2002 y 1 de febrero de 2002, y en el presente caso, la persona contra la que se interpone la querrela es quien figura como titular registral de la finca sobre la que se solicita la anotación preventiva de querrela, por lo que no se vulnera ninguno de los preceptos que se indican en las citadas resoluciones, no se causa ningún tipo indefensión procesal y ha podido intervenir en el proceso utilizando todos los medios que las leyes le conceden para la defensa de su derecho.

### IV

El 30 de agosto de 2004 el Registrador accidental, don Francisco-Javier Gómez Jené emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 20, 38, 40, 42.1 y 327 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de noviembre de 2001, 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002, y 25 de marzo de 2004.

1. En Diligencias Previas por presunto delito de alzamiento de bienes, se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de querrela sobre una finca de uno de los querrelados, en el que ase expresa que es una «medida de aseguramiento de las responsabilidades civiles» de los querrelados. La Registradora deniega la anotación por carecer la anotación de trascendencia real inmobiliaria y no ser ninguna de las previstas por la ley. Los interesados recurren, acompañando al recurso la correspondiente querrela interpuesta.

2. Es doctrina de esta Dirección que la interposición de querrela puede tener acceso al Registro de la Propiedad cuando, ejercitándose conjuntamente con la penal la acción civil, se ejerciera una acción con trascendencia real inmobiliaria (cfr. artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria), siempre que se den los siguientes requisitos: a) que del ejercicio de la acción pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción; y b) que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela, y del suplico de la misma resulte la solicitud que, de estimarse, produciría eficacia real. En el presente supuesto, en el texto de la querrela que se acompaña al recurso –en el que se ejercita también la acción de responsabilidad civil– se alude a una hipotética simulación de la compraventa por la que el querrelado devino dueño de la finca, pero en el correspondiente suplico no se solicita la declaración de nulidad de la venta, por lo que, aunque se estimara totalmente la pretensión del querrelante, la sentencia correspondiente carecería de eficacia real.

La 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, 27 de diciembre de 2004.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Palencia.

## 2259

*RESOLUCIÓN de 28 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Delval Internacional, S. A. frente a la negativa de don José Manuel Muñoz Roncero, registro de la propiedad de Puerto del Rosario número 1, a inscribir una segregación de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Manuel Jiménez del Valle, en nombre y representación de Delval Internacional, S. A. frente a la negativa de don José Manuel Muñoz Roncero, titular del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, a inscribir una segregación de una finca.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el notario de Puerto del Rosario don Francisco Bañegil Espinosa el 13 de junio de 2002, don José Manuel Jiménez del Valle, como Administrador único de Delval Internacional, S.A., y en su representación, procedió a segregar de otra mayor una parcela, en el casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva, de doscientos treinta y dos metros cuadrados de superficie, que según manifestación del otorgante constituía entidad independiente, tanto física como catastralmente, siendo como tal perfectamente identificable y con referencia catastral propia que reseñaba. Se incorporó a la escritura escrito de solicitud de innecesariedad –sin más– con sello de entrada en el Ayuntamiento de La Oliva el 5 de marzo de 2002, así como una notificación del Decreto del Alcalde-Presidente del mismo de 4 de junio de 2002, y constancia de entrega dos días después, certificación del Jefe de la Demarcación de Costas.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1 fue calificada según nota que dice: «Previo examen y calificación de la precedente segunda copia, del documento autorizado el trece de Junio de dos mil dos, por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.293 de su protocolo; presentado bajo el asiento 873, Diario 55 el Registrador que suscribe suspende la inscripción por el motivo que consta al final de la presente nota: Hechos: 1) Se presenta dicha escritura por la cual la Entidad Mercantil Delval Internacional, S.A, segrega de la finca registral 951 de La Oliva, una parcela en el casco de Corralejo, en la calle La Iglesia, de doscientos treinta y dos metros cuadrados, la cual tiene asignada de manera individual según manifiesta el compareciente la referencia catastral 0896706. 2) A dicha escritura se acompaña acta de manifestaciones autorizada el diecisiete de mayo de dos mil cuatro, por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.903 de su protocolo, y en la cual comparece, don José Manuel Jiménez del Valle, como Administrador Único de la Entidad Mercantil «Delval Internacional, S.A.», manifestando que una vez transcurridos tres meses sin que se haya notificado resolución expresa de lo solicitado, por parte del Ayuntamiento de La Oliva, se ha de entender, a todos los efectos, otorgadas las licencias solicitadas, de conformidad con el artículo 166, 5.c) del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y el artículo 43 de la Ley 30/1992, por lo que se invoca la aplicación del instituto del silencio positivo. 3) Según resulta del Registro, la finca registral número 3.868 del Término Municipal de La Oliva, tiene la siguiente descripción: Solar con casa habitable, en el casco del pueblo de Corralejo, término municipal de La Oliva, procedente de la «Herencia de Guriame», que mide doscientos cuarenta metros cuadrados, y linda: al Frente o Naciente, con la calle que va a La Iglesia; Derecha entrando o Norte, don Antonio U. C.; Izquierda entrando o Sur, con don Juan S. C.; y por el Poniente o Dorso, con don Bernabé F. de León. Referencia catastral: 0896706FS1709NOOOILG. Dicha finca figura inscrita a favor de doña Benvenuta G., al folio 15 del tomo 354, libro 89 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 2.ª de fecha 16 de julio de 1.988. Fundamentos de Derecho: Artículo 300 del Reglamento Hipotecario: En caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306. Artículo 306 del Reglamento Hipotecario: Cuando las certificaciones expedidas con arreglo a los artículos anteriores estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriesen a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada. Extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones. Dicha Autoridad si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del