

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5909** *Resolución de 22 de febrero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina contra la negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina número 1, a la inscripción registral de una finca a favor de dicho Ayuntamiento.*

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a la inscripción registral de una finca a favor de dicho Ayuntamiento.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro expediente, sobre el que ha recaído sentencia firme declarando su validez, para la inscripción a favor del Ayuntamiento de Talavera de la Reina de dos fincas –una de ellas, a la que se refiere el recurso, previa segregación– como consecuencia del cumplimiento de las previsiones del PERI ordenador de una manzana de dicha población.

##### II

La Registradora suspende la inscripción de la segregación y la cesión por no constar en el expediente que se haya notificado el mismo al titular registral de una hipoteca que grava la finca matriz de la que hay que segregar aquella que es objeto de cesión, conforme al artículo 31.2 del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción de actos urbanísticos.

##### III

El Ayuntamiento recurre alegando: que la finca segregada, aunque registralmente sea parte de otra, constituye una parcela jurídicamente diferenciada del resto, por tratarse de un bien de dominio público municipal, por lo que es inembargable y para su protección no requiere de la inscripción registral; que, en consecuencia, las cargas inscritas sobre la misma carecen de la más mínima eficacia, ya que no es posible aceptar que pueda gravarse tal dominio con una hipoteca, por cuanto sería un atentado directo contra el principio de inalienabilidad del demanio; que el carácter de bien de dominio público lo tenía la parcela segregada con anterioridad a la constitución de la hipoteca; y que el artículo 31.2 del Real Decreto 1093/1997 se refiere a los titulares de la finca, pero no a los de cargas sobre la misma.

##### IV

La Registradora se mantuvo en su criterio remitiendo el expediente a este Centro Directivo con fecha 5 de diciembre de 2010, con el preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, párrafo 3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, 5 de su Reglamento, y 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos urbanísticos, así como la Resolución de esta Dirección General de 11 de noviembre de 2002.

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

Se presenta expediente administrativo, sobre el que ha recaído sentencia firme declarando su validez, por el que se segrega de una finca matriz una porción, cuya inscripción se solicita a favor del Ayuntamiento, como consecuencia del cumplimiento del PERI ordenador de una manzana.

La Registradora suspende la inscripción por no haberse notificado el expediente al titular de una hipoteca que recae sobre la finca matriz objeto de la segregación.

2. Alega el recurrente que la porción que se segrega es un bien de dominio público, por lo que es inembargable, y que la hipoteca constituida, en cuanto a la parcela cuya inscripción se pretende, es nula pues la misma tenía el carácter demanial en el momento en que la hipoteca se constituyó. Sin embargo, tal carácter no resulta del Registro, por lo que es necesaria una previa rectificación del mismo. Para ello, debería haberse iniciado el expediente correspondiente, con objeto de que la parcela que se segrega se hubiera calificado de dominio público y se hubiera liberado de la carga de la hipoteca. De este modo, se habría hecho constar en el Registro esta modificación, con la intervención del acreedor hipotecario, por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es un trasunto de la proscripción de la indefensión que deriva del artículo 24 de la Constitución Española.

En tanto no se produzca tal cancelación, el principio de legitimación, plasmado en los artículos 1, párrafo 3.º, y 38 de la Ley Hipotecaria, impide la práctica del asiento solicitado.

3. Sostiene igualmente el recurrente que los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997 se refieren a los titulares registrales de las fincas, y no a los titulares de gravámenes sobre las mismas, pero no tiene en cuenta que de los artículos 29 y 30 del mismo texto reglamentario se deriva la necesaria intervención de los titulares de todos los derechos que recaigan sobre las fincas y que, por imperativo del artículo 29, han de ser cancelados.

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, 22 de febrero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.