

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, mereció la siguiente calificación: «Se deniega la inscripción del precedente documento en base a los siguientes Hechos: Se efectúa una parcelación de una finca de 6.269 metros cuadrados, cuando registralmente tiene 5.640 metros cuadrados. Falta inscribir el exceso de cabida. A los que son aplicables los respectivos Fundamentos de derecho: Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra esta nota cabe: O bien recurso en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo, el anterior recurso podrá presentarse en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 27 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea remitido al Registro ante el que se recurre. O bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. El asiento de presentación se prorrogará automáticamente por plazo de sesenta días a contar de la fecha de la última notificación. Alicante, 3 de enero de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

## III

El Notario autorizante de la escritura, don Francisco-José Román Ayllón, presentó recurso contra la anterior calificación y alegó: «La escritura contiene, en cuanto a la finca a que se contrae el recurso, un acto de segregación, que cuenta con la oportuna licencia municipal, y dicha segregación se verifica con la superficie expresada en la licencia; no obstante la matriz tiene una superficie registral inferior a la que consta en la licencia, si bien dicha circunstancia es claramente aceptada por los interesados, y se solicita la inscripción expresamente de la segregación y venta contenidas en la escritura. No se produce ninguna vulneración de normativa urbanística alguna, aunque puede haber un exceso de cabida en la finca matriz, de la cual no se solicita su constancia en el Registro, lo que podrá ser alegado o solicitado en su momento por su titular, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y concordantes; pero en este momento no se está dilucidando dicha circunstancia, sino que se trata de reflejar registralmente un acuerdo entre las partes vendedora y compradora, pues, como señala la Resolución de ese mismo Centro Directivo de 22 de octubre de 2001, para segregar una parcela de otra finca lo que es necesario es que la finca matriz tenga suficiente superficie en el Registro, sin que sea un defecto la falta de coincidencia entre las superficies expresadas en la licencia y en el Registro».

## IV

El Registrador en defensa de su nota, informó: No se trata de una escritura de segregación, sino de parcelación. En el primer supuesto quedaría un resto de finca matriz. En el segundo, la finca matriz desaparece por completo sustituida por el conjunto de las nuevas parcelas. No es factible que, si condicionada la parcelación por una licencia municipal que determina con exactitud las parcelas resultantes, se admita la inscripción de una finca sin contar con la superficie inscrita necesaria para la inscripción de la totalidad de ellas. No puede pretenderse que el exceso de cabida no registrado quede afectando al resto, pues no hay resto alguno, sino otras parcelas resultantes, las cuales deben tener virtualidad, pues la existencia de todas está recíprocamente condicionada. El título de parcelación debe ajustarse a la licencia que fue concedida (Resolución de 3 de noviembre de 1999). De seguirse la tesis del Notario recurrente, se podría obtener la inscripción de la finca de este título y dejar fuera del Registro a las demás.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 46 y 47 de su Reglamento y 78 a 82 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y la Resolución de 22 de octubre de 2001.

1. La única cuestión que se debate en el presente recurso es si, para realizar una segregación que cuenta con la correspondiente licencia de parcelación, es necesario inscribir con carácter previo el exceso de cabida que resulta del hecho de que la licencia parte, con respecto a la finca matriz, de una cabida superior a la que consta en el Registro. Debe además tenerse en cuenta que ésta es, con todo, suficiente para la segregación

que ahora se hace. El Registrador suspende porque considera que, estando como está la segregación autorizada por una licencia de parcelación, no puede practicarse ninguna operación que condicione o impida la práctica en el futuro de otras autorizadas igualmente por la misma licencia.

2. Sin perjuicio de otros problemas de naturaleza urbanística, el defecto no puede ser mantenido. El hecho de que ahora se realice la segregación de una de las parcelas que contempla la licencia y el hecho de que, al realizarla, quede la finca matriz sin cabida suficiente en el Registro para poder practicar en el futuro alguna otra segregación de las autorizadas por la misma licencia de parcelación, no puede ser un obstáculo porque no hay en ello ningún interés real que proteger. Y ello no sólo porque el hecho de realizar la segregación que ahora se hace no prejuzga que no pueda hacerse constar más adelante el exceso de cabida que el Registrador echa de menos, sino que además el propietario de la finca matriz no tiene obligación alguna de realizar todas las operaciones que la licencia de parcelación autoriza, ni mucho menos, tal y como parece exigir el Registrador a tenor de su informe, a hacerlo por medio de una división de la que resultaran todas las fincas que la licencia de parcelación contempla.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota 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, 25 de abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de Alicante, 3.

**11685** RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por D. Luis Vila Sanchís, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almansa, D. Julián Cuenca Ballesteros, a inscribir una escritura de extinción de condominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Luis Vila Sanchís, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almansa, D. Julián Cuenca Ballesteros, a inscribir una escritura de extinción de condominio.

## Hechos

## I

El 13 de diciembre de 2001, mediante escritura pública otorgada ante D. José-Ramón Recatalá Moles, Notario de Yecla, D. Luis Vila Sanchís por sí y en representación de D. José M. M. y D.<sup>a</sup> María S. A., extingue el condominio existente sobre tres fincas rústicas sitas en el término municipal de Caudete (Albacete), paraje Martín Gil, que no constan inscritas, y se solicita su inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

Dichas fincas las adquirieron por compra a D. Martín, D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Asunción F. P. y D. Juan O. F. mediante escritura pública autorizada por el Notario citado, el 10 de marzo de 2001, en la que comparece D. Ignacio B. P. como titular catastral que «cede y renuncia a cualquier derecho que por tal concepto pudiera corresponderle».

## II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Almansa copia de la escritura de la extinción de condominio junto con la escritura de compraventa de 10 de marzo de 2001 y escritura de rectificación de 21 de diciembre de 6 de febrero de 2002, con otras más, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, no se ha practicado la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Antecedentes de hecho. 1. La escritura que precede fue presentada en este Registro el 31 de Octubre de 2002, asiento número 176 del Diario 76. 2. En dicha escritura, don Luis Vila Sanchís, por sí y en representación de don José M. M. y doña María S. A., extingue la comunidad existente sobre tres fincas rústicas sitas en Caudete, paraje de Martín Gil, que no constan inscritas, y se acompaña escritura de compraventa autorizada por don José Ramón Recatalá Moles, el 10 de marzo de 2001, protocolo 368

y certificación catastral, en la que aparece como titular don Ignacio B. P. Fundamentos de derecho. I. Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado. II. Conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario, la Inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante título público de adquisición, siempre que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente, o en su defecto, cuando se complementa el título público adquisitivo con acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. En ambos casos se incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica, de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en el título, de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada por el defecto de no estar catastradas las fincas que se pretenden inmatricular a favor de los adquirentes. Notifíquese la presente calificación al presentante y al funcionario autorizante. III. El defecto calificado tiene el carácter de subsanable por cuanto basta para su corrección la aportación de certificación del Catastro de la que resulte que las fincas están catastradas a favor de los adquirentes. La presente calificación lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Siendo subsanable el defecto, podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación. Contra dicha calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación, mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro de la Propiedad o en las oficinas o registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Almansa, 5 de Noviembre de 2002.—El Registrador. Firma legible.»

### III

D. Luis Vila Sanchís interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que en el título en cuestión iban insertas sendas cédulas catastrales expedidas por el Excmo. Ayuntamiento de Caudete, exclusivamente a efectos de Notarías y Registros, por lo que se considera eran más que suficientes para la inmatriculación de las fincas que resultan del título. 2. Que las fincas que se pretenden inmatricular son las mismas que constan en las certificaciones catastrales que se acompañan. Que el hecho de que tengan catastradas a nombre del esposo de la transmitente es debido a que fue el consorte de la otorgante quien acudía a la oficina catastral del Ayuntamiento de Caudete, para el pago del impuesto de bienes inmuebles. Por lo tanto, se cumple lo establecido en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. 3. El esposo de la transmitente, D. Ignacio B. P. compareció expresamente en el otorgamiento de la escritura en cuestión, como titular catastral de las mismas, al objeto de ceder y renunciar a cualquier derecho que por tal concepto pudiera corresponderle, según consta en el apartado tercero del otorgamiento de la mencionada escritura. 4. Que el cambio de la titulación catastral de las parcelas a inscribir se hará una vez registradas las fincas a favor del transmitente.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que la única cuestión que se plantea en este recurso es si el requisito de que aparezca catastrada la finca que se pretende inmatricular, a favor del transmitente o adquirente, se considera cumplido con la comparecencia del titular registral en el título previo de adquisición, renunciando a cualquier derecho que pudiera corresponderle. Que en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, implícitamente exige que figure catastrada o amillarada a nombre del transmitente o del adquirente (ver Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2002). Y, por ello, lo que declara el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Que con arreglo a lo anterior, el hecho de estar catastradas las fincas que se pretenden inmatricular a nombre de persona distinta del adquirente o transmitente constituye un obstáculo para la inmatriculación, que no se salva por la circunstancia de que el titular catastral comparezca en el título previo de adquisición, renunciando a cualquier derecho que le pueda corresponder, porque dicha posibilidad no está recogida en la Ley, Que para la rectificación o modi-

ficación del Catastro, no es preciso el consentimiento del titular catastral, puesto que no rige en esta materia el principio de tracto sucesivo. Que se trata de un precepto de carácter imperativo que no permite que esta coordinación se haga con posterioridad a la inscripción. Que, en definitiva, lo que se pretende es lograr la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad, y por ello, debe efectuarse la rectificación para que haya identidad entre el titular registral y el titular catastral.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro, al objeto de proceder a su inmatriculación, una escritura de disolución de comunidad. Como título previo adquisitivo se presenta otra escritura otorgada nueve meses antes, en la que adquirieron los que ahora disuelven la comunidad. En esta última escritura comparece el marido de una de las transmitentes -la cual afirma haber adquirido por herencia-, quien «como titular catastral de las fincas, cede y renuncia a cualquier derecho que por tal concepto pudiera corresponderle». El Registrador suspende la inscripción por no hallarse catastradas las fincas a nombre del transmitente ni del adquirente. El interesado recurre.

2. Restringiéndose el recurso al defecto alegado por el Registrador por aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, cabe decir que, si bien es cierto que en el tema de la inmatriculación, y, sobre todo, de la inmatriculación por título público, ha de tenerse especial cuidado al efecto de evitar que, sin las garantías suficientes, ingresen en el Registro adquisiciones que no deben gozar de la protección registral, también lo es que las normas jurídicas han de interpretarse de acuerdo con la realidad social con arreglo a su espíritu y finalidad (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), y es sobradamente sabido que, en multitud de ocasiones, fincas de la esposa o gananciales figuran catastradas exclusivamente a nombre de marido. Por otra parte, si el marido de la que se dice titular de las fincas consiente la transmisión, como ocurre en el presente caso, sería excesivo exigir una modificación catastral, que, sin duda, se producirá posteriormente a nombre de los adquirentes, para conseguir dicha inmatriculación, cuando el mismo Registrador afirma que las descripciones de las fincas en el Catastro coinciden con las de las escrituras.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación tal y como ha sido formulada.

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 abril de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Almansa.

**11686** RESOLUCIÓN de 28 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pilar de la Horadada, D. José Nieto Sánchez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia, n.º 7, D.ª María Angeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de cesión de contrato de reconocimiento de deuda, agrupación, declaración de obra nueva y dación en pago.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pilar de la Horadada, D. José Nieto Sánchez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Murcia, n.º 7, D.ª María Ángeles Cuevas de Aldasoro, a inscribir una escritura de cesión de contrato de reconocimiento de deuda, agrupación, declaración de obra nueva y dación en pago.

### Hechos

#### I

El 18 de julio de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Pilar de la Horadada, D. José Nieto Sánchez, los cónyuges D. Tomás