

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

P. G. y María R. A., entre otros actos jurídicos, reconocieron adeudar a los cónyuges de nacionalidad británica D. James S. y D.^a Elizabeth S. determinada cantidad, agrupación de fincas registrales 2969, 2970, 741-N del Registro de la Propiedad de Murcia n.º 7, declararon de obra nueva sobre la finca resultante y la dieron en pago a sus acreedores.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia n.º 7, fue calificada con la siguiente nota: «En virtud de la calificación registral realizada del precedente documento, se suspende la inscripción del mismo: Hechos: 1.º Se agrupan tres fincas sin hacer referencia a la colindancia de las mismas. 2.º No se acredita antigüedad de la obra superior a ocho años. Fundamentos de derecho: 1.º Artículo 45 del Reglamento Hipotecario. 2.º Disposición Transitoria 5.^a-1 y Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de suelo y Ordenación Urbana; Artículo 52 Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio; Artículo 246 Ley Suelo de la Región de Murcia. Contra la precedente calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la última notificación, de conformidad con los artículos 66, y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Murcia, a 17 de Octubre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación, y alegó: Que en cuanto al primer defecto de la nota, se señala que en la escritura se incorpora un informe de un Arquitecto Técnico que declara haber visitado las fincas registrales objeto de agrupación y que incluye un plano de las fincas, del que resulta que las mismas son colindantes. Que teniendo en cuenta lo que dice el artículo 45 del Reglamento Hipotecario, si las fincas no son colindantes pueden agruparse, siempre que en este caso se trate de una unidad orgánica de explotación o de un edificio de importancia al que estén subordinadas las fincas. Que en este caso la descripción de la finca de resultado sería muy diferente a la que se consigna en el título, siendo evidente que la descrita en el título es una finca continua. En este punto se citan las Resoluciones de 23 de marzo de 1918 y 23 de noviembre de 1999. Que en lo referente al segundo defecto de la nota de calificación. Que es cierto que el artículo 246.2 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, establece un plazo de prescripción para determinadas infracciones de ocho años, plazo que se relaciona con la exigencia del artículo 52.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Pero del examen del informe del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Murcia que aparece incorporado al título calificado resulta que la edificación «... de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria 5.^a del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, puede ser incorporada al patrimonio de su titular...». Que si se tiene en cuenta que la Disposición Transitoria quinta.1 del Real Decreto Legislativo citado, no se vio afectada por la declaración de inconstitucionalidad que la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 realizó de numerosos preceptos de dicha nota, cabe considerar a dicha Disposición Transitoria en vigor, aún después de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, pues la Disposición derogatoria única de la citada Ley 6/1998 excepciona precisamente de la derogación del Real Decreto Legislativo 1/1992, la Disposición Transitoria quinta.1. Pues bien, como el informe municipal considera que, conforme a dicha Disposición transitoria la edificación puede ser incorporada al patrimonio de su titular, es evidente que la edificación existía a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, por lo que de una simple lectura de dicho informe se deduce claramente que la antigüedad de la edificación es superior a ocho años.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que la necesidad de que sean colindantes las fincas que se agrupan constituyendo una finca continua resulta del artículo 45 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo 2.º Así cabe citar la Resolución de 23 de marzo de 1918. Que el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario establece que cuando la identificación de la finca se complementa con la referencia a un plano incorporado a la escritura, se acompañara una copia autenticada de éste para su archivo en el Registro, lo que viene a ser corroborado por la Resolución de 23 de noviembre de 1999. Que consta claramente la colindancia de las fincas registrales 2969 y 2970, pero no la colindancia de éstas con la finca 741-N. Entre otras cosas, no se complementa la descripción de la finca resultante con ningún plano que deba archiversse en

el legajo correspondiente, sin que pueda considerarse como tal, el plano que según la escritura acompaña a la certificación técnica que se utiliza para acreditar el exceso de cabida. 2. Que la Disposición Transitoria quinta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, recogiendo la Disposición sexta de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 25 de julio de 1990; establece en su párrafo primero que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la citada Ley 8/90 situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular. Esta disposición se salvó de la declaración de inconstitucionalidad que el Texto Refundido citado llevó a cabo la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997. Que bajo la vigencia de la Disposición Transitoria 6.^a de la Ley 8/90 y la Disposición Transitoria 5.^a1 del Texto Refundido de 1992, la Dirección General dictó las Resoluciones de 4 de febrero y 17 de junio de 1993, 3 de noviembre de 1995, 4 de marzo de 1995, 4 de marzo de 1996, 1 de diciembre de 1998 y 13 de octubre de 1999. Que completa el régimen de edificaciones existentes el artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. Que el régimen de inscripción de obras existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/90 de la Disposición Transitoria 5.^a1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, se amplía a obras cuya fecha de terminación se acredite fehacientemente, respecto de las que haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción urbanística y no conste en el Registro la incoación del expediente por el artículo 52 del Real Decreto 1093/97, esto es la inscripción que tenía que haberse producido antes de la Ley 8/90 se puede producir después de la misma, y esta prescripción permitir la inscripción de la obra nueva, con los requisitos establecidos. Que la Dirección General en Resolución de 13 de junio de 2002, no exige que se acredite la terminación de la obra con anterioridad a la Ley 8/90, sino que se acredite la antigüedad de la construcción (cfr. Resoluciones de 4 de marzo de 1996 y 13 de octubre de 1999). Que en cuanto al transcurso del plazo de prescripción hay que señalar lo que dicen los artículos 237.2 y 246.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia de 24 de abril de 2002. Que en la escritura calificada no se acredita fehacientemente la fecha de terminación de la obra que se declara, no puede, en consecuencia, saberse si ha transcurrido el plazo de prescripción de la infracción que sería de cuatro años si se acreditara que la finca no se encuentra afectada por sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos o espacios naturales protegidos, lo que no se acredita con la correspondiente certificación del Ayuntamiento. Que no puede, en consecuencia, aplicarse el régimen de la Disposición Transitoria 5.^a1 del Texto Refundido de 1992 y del artículo 52 del Real Decreto 1093/97, debiendo exigirse de conformidad con la Resolución de 13 de octubre de 1999, para la inscripción de la obra nueva, la presentación de la licencia de obras y la certificación de técnico competente de estar terminada la obra según proyecto y que su descripción coincide con el proyecto que obtuvo la licencia (artículo 22 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de junio de 1998 y siguientes del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio).

Fundamentos de Derecho

Vistos la Disposición Transitoria 5.^a1 del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, la Disposición derogatoria única de la Ley 6/1998 y el artículo 45 del Reglamento Hipotecario.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que, como acto previo a otro contrato posterior, los dueños de tres fincas las agrupan y declaran una obra nueva construida sobre la agrupada, declarando igualmente un exceso de cabida. La Registradora suspende la inscripción por los dos defectos siguientes: 1) No se hace referencia a la colindancia de las fincas; 2) No se acredita la existencia de la obra durante el tiempo suficiente para acreditar la prescripción de la acción urbanística. El Notario recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Si bien en el plano que se incorpora aparecen unas fincas como colindantes, nada garantiza que se trate de las mismas fincas que se describen en la misma escritura. Es más, del examen detenido de la descripción literaria que se hace en dicha escritura cabe llegar a la conclusión de que, si bien dos de las fincas son colindantes (pues se dice que una de ellas está enclavada en la otra), no hay colindancia de éstas con la tercera, sino que entre las dos existe otra cuarta finca que bien podría ser el exceso de cabida que en la misma escritura se declara.

3. Igual camino ha de predicarse respecto al segundo de los defectos recurridos. Si bien es cierto que se acompaña documento expedido por el Jefe de Servicio de Disciplina Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

de Murcia en el que se afirma que en la misma, en el lugar señalado en el plano, no consta la existencia de expediente sancionador, por lo que, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria 5.ª del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, la edificación puede ser incorporada al patrimonio de su titular, tal afirmación se refiere al plano incorporado, que, como se ha dicho anteriormente, no se justifica se corresponda con las fincas que constan inscritas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación de la Registradora.

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

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 7 de Murcia.

11687 *RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por D. José Eugenio Domínguez Alarcón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, n.º 10, D. Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir un testimonio de Sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. José Eugenio Domínguez Alarcón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga, n.º 10, D. Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir un testimonio de Sentencia.

Hechos

I

En autos de juicio verbal n.º 736/01, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Málaga, a instancia de D. José-Eugenio Domínguez Alarcón, contra D.ª Carmen M. E. O., Ana María, Carmen, Rafael, Juan-José y Bruno R.-R. M.-E. sobre acción declarativa de dominio y cancelación de inscripción registral fue dictada Sentencia con fecha 18 de febrero de 2002, en la que ante el allanamiento de los demandados, se declara el dominio de parte de la finca rústica registral 6.072.ª del Registro de la Propiedad de Málaga, que se describe, ordenándose su inscripción, previa la segregación correspondiente a favor del demandante y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio de la citada Sentencia firme en el Registro de la Propiedad de Málaga, n.º 10, fue calificado con la siguiente nota: «Visto por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número diez, Provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 4.809 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que, se dirán, 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 I. El documento objeto de la presente calificación otorgado por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Catorce de Málaga doña María Virtudes Molina Palma, el día 18 de Abril de 2.002, Autos Juicio Verbal N 736/2001, y que fue presentado por don José Domínguez Alarcón, el día 12 de Septiembre de 2.002, a las 12 horas 50 minutos, asiento 1.557 del Diario 68. II. Que en dicho documento consta la sentencia en la que se ordena se inscriba la finca, previa su segregación, a favor de don José Eugenio Domínguez Alarcón. III. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.º Que con fecha diez de mayo de dos mil dos, se dio nota de calificación desfavorable en base a una serie de defectos entre los cuales se encontraba que no se había aportado licencia o certificado de innecesariedad preceptivo para la Segregación solicitada en el mismo. 2.º Que con fecha veintinueve de mayo de dos mil dos, se acompañó certificado expedido por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número Catorce de Málaga, doña Rosario Medina García; que

con fecha treinta de Mayo de dos mil dos, se aportó instancia privada suscrita en Málaga, don José Eugenio Domínguez Alarcón, debidamente ratificada ante el Registrador de la Propiedad del Registro número Diez de Málaga, así como escritura de herencia otorgada ante el Notario de Málaga, don Julián Madera Flores, el día veintitrés de Noviembre de dos mil uno, número 4.924 de protocolo, así como copia de la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Dña. María Virtudes Molina Palma, Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número Catorce de Málaga, de fecha dieciocho de Febrero de dos mil dos, así como copia de la demanda de Juicio Verbal presentada en dicho Juzgado con fecha veintidós de Noviembre de dos mil uno, subsanándose los defectos observados, con excepción del ya aludido falta de licencia o certificado de innecesariedad preceptivo para la Segregación. 3.º Que a solicitud realizada por el interesado con fecha treinta y uno de Mayo de dos mil dos, se practicó anotación preventiva por defecto subsanable por adolecer el título de falta de licencia o certificado de innecesariedad para practicar la segregación. La referida anotación preventiva fue prorrogada con fecha veintinueve de Julio de dos mil dos. 4.º Que con fecha diez de mayo de dos mil dos, se enviaron sendos oficios al Delegado Provincial de I.A.R.A., Consejería de Agricultura y Pesca, y al Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, conforme a lo preceptuado en los artículos 79 y 80 del R.D. 1.093/97 de 4 de Julio, a efectos de poder practicar la inscripción transcurridos cuatro meses. 5.º Que con fecha veintinueve de Julio de dos mil dos, se recibió en este Registro notificación de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca de Málaga, referencia D.Patrimonio/CPS/E-02-0143, de fecha 11 de Julio de 2.002, con número de salida 114885 y con fecha de salida de 17 de Julio de 2.002, habiendo sido expedida por el Secretario General de la misma Don Pedro Borrego Aguayo, en la que se expresa que se declara NULO el acto de segregación solicitada. 6.º Que a la presente fecha, habiendo sido prorrogado el asiento de presentación de conformidad con los artículos 79 y 80 del R.D. 1.093/97 de 4 de Julio, no se ha obtenido contestación alguna del Excelentísimo Ayuntamiento de Málaga. 7.º Que con fecha doce de Septiembre de dos mil dos, se ha presentado nuevamente en este Registro el título de inscripción, por don José Domínguez Alarcón. 8.º Que por todo lo expuesto cabe apreciar nuevamente el defecto de no haberse aportado la licencia o certificado de innecesariedad preceptivo para la inscripción, dándose además la circunstancia de que dicha segregación ha sido declarada nula según ya se ha expuesto por el citado organismo, circunstancia por la cual debe considerarse el defecto del principio como insubsanable, no pudiendo por tanto procederse a la conversión de la anotación preventiva en inscripción. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: FUNDAMENTOS DE DERECHO I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho III anterior, debe tenerse en consideración: 1.º Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. 2.º De conformidad con el artículo 259,3 de la Ley del Suelo: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniarse en el documento.» y el artículo 78 del Real Decreto 1093/97 establece: «Actuación de los registradores de la Propiedad. Los registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos que se acrediten el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento.» 3.º De conformidad con el artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de Julio: En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aún siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo. 1.º Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número