

minaría, la configuración de un conjunto inmobiliario, pero en ningún caso la de segregar parte de aquél (Resoluciones de 3 de Abril de 2002 y 7 de diciembre de 1978). Que la expresión «terrenos o zonas excedentarias», con ausencia de toda descripción, carece, por su ambigüedad, de la claridad y precisión que las citadas resoluciones parecen exigir, por lo que, en todo caso, para poder realizar la cuestionada segregación, de admitirse su posibilidad, se considera necesaria la intervención y consentimiento de los cotitulares de la propiedad horizontal, o en su defecto la correspondiente resolución judicial. Que en cuanto al segundo de los defectos señalados, el excelentísimo Ayuntamiento de Vigo, que permite su división en dos, más que su segregación, parte de que la finca originaria, tiene una superficie de 2.512 metros cuadrados apoyándose en un título que no figura inscrito, cuando según el Registro, la finca tiene una cabida de 2.100 metros cuadrados. Si se practicara la segregación pretendida el resto quedaría con la extensión de 1.437,40 metros cuadrados, inferior por tanto a la que la propia licencia de parcelación permite, ya que según sus previsiones debería quedar con la cabida de 1.849 metros cuadrados. Que las licencias se otorgan de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico y en principio, no sería correcta, a efectos urbanísticos, toda segregación o división que no se ajuste o sea contraria a lo establecido en el planeamiento que le sea de aplicación, o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística. Que debe procederse, por tanto, a la previa inscripción del exceso de cabida, adecuando así la división prevista en la licencia de parcelación con la situación registral de la finca en cuanto a su superficie. Que en la nota de calificación se destaca que se trata de una finca resultante de un proyecto de compensación, en el que debe presumirse la corrección y exactitud de las mediciones en superficie, verificadas por los correspondientes técnicos y aprobadas por el Ayuntamiento, que las vuelve a corroborar según nota de indivisibilidad extendida a su instancia, lo que induce a tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca artículo 298.3 párrafo 5.º del Reglamento Hipotecario), que obligarían, en su día, a acudir al expediente de dominio para inscribir dicho exceso. Que por estos motivos, consiguientes complicaciones, y posibles daños a terceros (los titulares de los pisos y locales), no parece aconsejable acudir en este caso al criterio sustentado por la Resolución de 22 de octubre de 2.001, que permite la segregación aunque la finca matriz tenga una superficie distinta de la que figura en el Registro, ya que las circunstancias son diferentes. Que el tercero y último de los defectos señalados no ha sido recurrido.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Resolución de esta Dirección General de 13 de mayo de 1987.

1. Figura inscrito en el Registro un edificio en régimen de Propiedad Horizontal en el que lo construido no agota la superficie del solar. En el Registro figuran vendidos determinados elementos privativos. En la escritura de constitución la entidad promotora se reservó los siguientes derechos que figuran inscritos: «B) El de independizar, del terreno excedentario, las parcelas de aprovechamiento en el subsuelo, verificando las segregaciones necesarias con trascendencia registral, y realizando en esas zonas excedentarias las construcciones en subsuelo que estime oportunas. C) De ser permisible, el de adicionar al inmueble, alguna planta más, o construir en el terreno excedentario alguna otra edificación.»

Se presenta ahora escritura por la que la titular de los derechos referidos segrega de la llamada «zona excedentaria» determinada parcela. El Registrador, aparte de otros defectos no recurridos, deniega la segregación por entender que no puede realizarse la inscripción solicitada sin consentimiento de la Comunidad de Propietarios, al no estar amparada la operación por las facultades que se reservó el constituyente del régimen. El interesado recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Sin prejuzgar ahora, pues es un tema no planteado, la validez de las facultades que se reservó la entidad promotora, es lo cierto que tales facultades —en concreto las incluidas en la letra B) antes transcrita, puesto que las demás son totalmente ajenas a la operación que se pretende— no incluyen la segregación total de una parte del solar, sino únicamente las segregaciones necesarias para realizar determinadas construcciones en el subsuelo. Por ello, lo que se hace en la escritura ahora presentada excede de las facultades concedidas, por lo que es necesario el consentimiento de la Junta de Propietarios, ya que aquéllas no pueden interpretarse extensivamente.

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, 16 de febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vigo, número 3.

**6585** *RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos, de Nules, don José Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Nules, don José Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Segorbe, don José-María Salgado Vallvey, el 4 de febrero de 2003 con el número 99 de protocolo, doña Rosa M. M., vendió a sus sobrinas doña María del Carmen M. M. y doña Rafaela Vicenta M. M., por mitades indivisas, la nuda propiedad de una finca urbana, casa habitación sita en Eslida (Castellón), en su calle San Isidro, número seis. En dicha escritura comparecieron los consortes de las señoras compradoras al efecto de confesar que la adquisición que realizaban sus mujeres lo era con dinero de exclusiva pertenencia de éstas. Doña Rosa M. M. era la titular del pleno dominio de la expresada vivienda, careciendo de título escrito que lo acreditara, ostentando a su favor como único documento el correspondiente certificado descriptivo y gráfico expedido por la Gerencia Territorial del Catastro de Castellón del que resultaba ser ella la titular catastral. Doña María del Carmen M. M. y doña Rafaela Vicenta M.M. mediante escritura autorizada por el mismo Notario y en el mismo día, aportaron a la sociedad de gananciales que forman con sus respectivos consortes, don Rafael S.S. y don Pascual Paulo M. la nuda propiedad que ostentaban sobre la expresada finca.

##### II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad, número dos, de Nules fueron calificadas con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en base a los antecedentes obrantes en el Registro ya los siguientes Hechos: Primero.—El documento ha sido presentado en fecha 21 de febrero de 2003 bajo el asiento 1.387 del Diario 22. Segundo.—En él doña María del Carmen y doña Rafaela Vicenta, M. M., aportan a sus respectivas sociedades de gananciales la nuda propiedad de una finca urbana sita en Eslida, Casa-habitación en calle San Isidro 6. Dicha finca no se halla inmatriculada. Se acompaña el título que acredita la previa adquisición de dicha nuda propiedad por parte de las aportantes. Tercero.—Se aporta una Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca sita en Eslida, Casa-habitación en calle San Isidro 6, de la que resulta que la misma, con referencia catastral 0381105YK3108S0001SP, se halla catastrada en favor de doña Rosa M. M., persona diferente de las transmitentes o de los adquirentes. En base a dichos antecedentes de hecho y vistos los artículos 1, 20, 38 y 205 de la Ley Hipotecaria y artículo 298 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos o Fundamentos de Derecho: Uno.—Falta de previa inscripción de la finca aportada en favor de las comparecientes, por exigencias del principio registral de tracto sucesivo. Dos.—No cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para inmatricular la finca. Porque al margen de la discusión de si la aportación a la sociedad de gananciales supone un título traslativo o transmisivo del dominio, no se ha aportado la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca «de la que resulte además que la finca está catastrada favor del transmitente o del adquirente». No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, que tampoco se ha solicitado. Contra esta Nota de calificación cabe interponer

recurso en el plazo de un mes ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos que resultan de los artículos 18, 19, 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, así como los concordantes y complementarios del Reglamento Hipotecario.—En Nules, a 8 de marzo de 2003. El Registrador. Fdo.: José Ramón Fraguas Solé».

### III

El Notario de Segorbe, Don José-María Salgado Vallvey, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la interpretación literal es sólo la primera fase del proceso hermenéutico, pero no agota el mismo. Una de las herramientas, básicas, para responder a la finalidad por la que son promulgadas las normas, como establece el artículo 5 del Código Civil, es atender, si resulta posible, a la interpretación teleológica, y en este caso, resulta clara: que no se vean perjudicados los intereses y derechos legítimos del titular catastral, ni los intereses generales. Que es evidente que si el titular catastral realiza un acto dispositivo sobre un bien, y acto seguido, el mismo día, mediante la siguiente escritura, se lleva a cabo una nueva disposición sobre el mismo bien por el sujeto que acaba de ser legitimado para ello por el titular catastral, no se puede temer ningún perjuicio para el primer disponente ni para los intereses generales. Que de las normas reguladoras del Catastro resulta que un acto dispositivo sobre un inmueble no será objeto de reflejo en tal institución en el supuesto de que tal acto afecte sólo a la nuda propiedad, siempre que no haya variación en el titular del usufructo (Artículo 62.1 letra c) de la Ley 51/2002, de 27 de Diciembre). Que si se siguiera la tesis propugnada por el señor Registrador sería imposible conseguir un reflejo en el Registro de la Propiedad en los casos de inmatriculación, de cualquier tipo de acto dispositivo si este acto se realizara únicamente por el titular de la nuda propiedad. Que la institución del Catastro lo es, no sólo de carácter fiscal, sino también jurídico, siendo el principio del tracto sucesivo uno de los de carácter básico para una institución fundamental como es el Registro de la Propiedad, por la seguridad que aporta al tráfico, no debe existir un criterio que niegue la aplicación del citado principio a la institución catastral. Que resulta inaudita, distorsionadora y gravemente perjudicial para cualquier tipo de interés legítimo la interpretación realizada por el señor Registrador, cuya actuación implica un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico.

### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que no es cierto como afirma el Notario en su escrito de Recurso que «la interpretación realizada por el Registrador, cuya actuación implica un obstáculo injustificado para el tráfico jurídico». Que el Registrador no ha hecho ninguna interpretación, sino que se ha limitado a aplicar una norma, el artículo 298.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, resultando que la finca cuya inmatriculación se pretende no está catastrada ni a nombre de las transmitentes ni a nombre de los adquirentes. Que en cuanto a la interpretación de las normas y la valoración que hace el Notario sobre los medios de interpretación, olvida, que se interpretan en el sentido propio de sus palabras, y que si los términos son claros y no dejan lugar a dudas se estará al sentido literal (artículos 3 y 1.281 del Código Civil). Que mientras no se modifique el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, será uno de los requisitos para inmatricular una finca en el Registro, que se acredite que la finca está catastrada a nombre del transmitente o del adquirente. Que el Notario confunde el hecho imponible del impuesto, en el que la sujeción a uno determina la no sujeción al otro (artículo 62.1 letra C) de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre) con lo establecido en la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, que en sus artículos 3.1, 3.2 y 5.5, permite en el caso de la concurrencia del Derecho real de usufructo y el Derecho de Propiedad, la incorporación también como titular al propietario que lo solicite, por lo que no es, en absoluto, imposible, conseguir dar de alta en el Catastro a los adquirentes. Que los otorgantes tiene toda la libertad de otorgar los negocios jurídicos que deseen, y realizar los contratos que estimen convenientes y más oportunos a sus intereses, debiendo asumir las consecuencias y si a través de la vía jurídica que han elegido no cumplen todos los requisitos que la legislación hipotecaria exige para inmatricular una finca, no se inmatriculará ésta. Que por lo que respecta a las consideraciones efectuadas por el Notario acerca de la naturaleza del Catastro hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 1 punto 1 y punto 3 de la reciente Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario. Que acerca de la aplicación y vigencia del principio de tracto sucesivo en el ámbito catastral, es aventurada la posición del Notario, sobre todo, cuando tal aplicación se pretende para justificar

el hecho de que la finca no está catastrada a nombre ni de las transmitentes ni de los adquirentes, pues, de aplicarse, se llegaría a la conclusión de que no se podría inscribir la finca porque la nuda propiedad que se transmite no consta previamente inscrita en favor de las personas que otorgan la aportación a la sociedad de gananciales (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre referencia catastral, 199, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria y 127 y 298 de su Reglamento.

1. Se presenta en el Registro para su inmatriculación escritura por la que dos hermanas aportan a sus respectivas sociedades de gananciales sus dos mitades indivisas de la nuda propiedad de una casa que habían adquirido por compra en escritura pública el mismo día de la aportación. En esta última escritura confesaron los maridos que el dinero invertido en la compra era privativo de sus esposas. Acompañan certificación catastral de la que resulta que la finca está catastrada a nombre de la vendedora. El Registrador suspende la inscripción por «no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para inmatricular la finca. Porque al margen de la discusión de si la aportación a la sociedad de gananciales supone un título traslativo o transmisivo del dominio, no se ha aportado la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulte, además, que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente» (se refiere a que el documento inscribible, que es la escritura de aportación no coincide en ninguno de sus otorgantes con el titular catastral). El Notario recurre.

2. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide a esta Dirección General entrar en las cuestiones que, expresamente, el Registrador margina. Y en el presente supuesto deja aparte las cuestiones realmente esenciales, esto es, si, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el título a inmatricular debe ser traslativo (cfr. artículo 199,b de la misma Ley), y si las dos transmisiones necesarias pueden darse de manera prácticamente simultánea.

3. El defecto imputado al documento inscribible no puede mantenerse. El artículo 53.7 de la Ley 13/1996, que impone en las inmatriculaciones la coincidencia con el Catastro no exige que la finca esté catastrada a nombre de adquirente o transmitente, requisito que sí impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Pero las normas han de ser interpretadas atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), y es evidente que si la finalidad que se pretende es la coordinación con el Catastro, tal finalidad se cumple, pues, estando la finca catastrada a nombre de la otorgante del título previo, no habrá dificultad alguna, presentando la misma documentación, en cambiar los titulares catastrales, para que coincida el Catastro con la inscripción que se realice en el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 17 de febrero de 2004.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Nules, número 2.

## 6586

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos, de Nules, don José Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Segorbe, Don José María Salgado Vallvey, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número dos de Nules, D. José-Ramón Fraguas Solé, a inscribir una escritura de compraventa.