sin que pueda equipararse la posición jurídica de demandado, parte en el proceso, con la de notificado «a posteriori» de un fallo ya recaído. 3. Que ni el recurrente ni el Tribunal Juzgador ponen en duda que el acreedor hipotecario está protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que el artículo 1911 del Código Civil se limita e enunciar el principio de responsabilidad patrimonial universal que poco tiene que ver con el recurso. Al respecto cita las resoluciones de 29 de enero de 1940, 11 de agosto de 1960 y 11 de enero de 1993. Que ratificó el auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 10 de enero de 1991.

V

La Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón informó que el mandamiento de cancelación, cuya negativa se impugna por el recurrente, no lesionó el legítimo derecho del acreedor hipotecario, porque, aunque no fuera parte en el procedimiento se debió única y exclusivamente a su pasiva actitud, sin que quede lesionado su legítimo derecho de defensa, pues, para que exista indefensión se exige, que el interesado a cuyo favor se alega dicho vicio, haya actuado con la debida diligencia en defensa de sus intereses, de modo que ni siquiera haya tenido conocimiento cuando menos extraprocesal de la existencia del litigio.

VI

El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en la resolución de esta Dirección General de fecha 11 de enero de 1993.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el acreedor hipotecario tuvo conocimiento en todo momento del procedimiento penal. Que pudo defender sus intereses. Que la calificación del Registrador vulnera el artículo 24 de la Constitución y que en el auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia se habla de la «bona fides» de la entidad de crédito, olvidándose de la «bona fides» del recurrente, quien al amparo de las escrituras públicas compró un piso libre de cargas y cuando procedió a la inscripción ya estaba hipotecado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 8, 9, 22 y 23 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 20, 33, 38, 40, 79,3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como la Resolución de este centro Directivo de 11 de enero de 1993.

1. La única cuestión que se plantea en el presente recurso es la negativa del Registrador a cancelar una inscripción de hipoteca ordenada como consecuencia de un procedimiento penal en el que no ha sido parte el acreedor hipotecario.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho esta Dirección General, en supuesto casi idéntico al que es objeto de este recurso (cfr. Resolución de 11 de enero de 1993), y como hace notar el Auto presidencial, no sólo los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo y las reglas registrales que reflejan los artículos 40,d), y 82 de la Ley Hipotecaria exigen la presencia del titular del crédito hipotecario en el procedimiento para que la sentencia correspondiente pueda servir de título para la cancelación, sino que es la misma Constitución del Estado la que exige esa presencia, porque, de otro modo, se produciría la indefensión del titular registral, lo que en ningún caso debe ocurrir según el artículo 24 de la Constitución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 15 de Marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

8807 *RESOLUCIÓN 16 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Cesar Pascual de la Parte, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 8 don Juan José Bernal Quirós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don Cesar Pascual de la Parte, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 8 don Juan José Bernal Quirós, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 21 de agosto de 1998, mediante escritura otorgada ante don Cesar Carlos Pascual de la Parte, Notario de Murcia, doña Carmen Alegría Sánchez, previa determinación del resto de una finca matriz de su propiedad, vendió dicho resto a doña Josefa Alegría Sánchez. El resto que fue objeto de venta, resultó ser de 114,54 metros cuadrados después de haberse practicado varias segregaciones de la finca matriz, registral número 80.649 del Registro de la Propiedad de Murcia, número 8. La vendedora aportó para unirlo a la primitiva matriz un certificado catastral y un plano oficial catastral a escala.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia, número 8, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, con su diligencia posterior de fecha 14 de octubre de 1998, se suspende su inscripción, por el defecto subsanable de insuficiente claridad de la determinación del resto de la finca efectuada en la escritura, en relación con los datos obrantes en el Registro de la Propiedad (artículo 98 del Reglamento Hipotecario). Ya que, apareciendo en éste inscrito el resto de la misma finca matriz con 363,8198 metros cuadrados, tras ocho segregaciones, no resulta con suficiente claridad si el resto de finca, que ahora se describe en la escritura con 114,54 metros cuadrados, constituye: A) Un nuevo resto, posterior al actualmente inscrito, y consecuencia de otras segregaciones distintas a las consignadas en el Registro, que no han accedido a éste (artículo 47, párrafo último, del Reglamento Hipotecario). En cuyo caso, además, faltaría acreditar la licencia municipal para dividir terrenos o la declaración municipal de su innecesariedad (artículos 259.3 de la Ley de Suelo, texto refundido de 1992, y disposición derogatoria única.1 de la Ley del Suelo de 1998), salvo que se acreditase que ese nuevo resto era consecuencia de segregaciones efectuadas cuando la legislación urbanística, aplicable en la Comunidad Autónoma de Murcia, no exigía imprescindiblemente las referidas licencias o declaración de su innecesariedad para escriturar e inscribir fraccionamientos de terrenos (artículos 6.3 y 7.2 de la Ley de 12/1986, de 20 de diciembre, y disposición adicional sexta de la Ley 10/1995, de 24 de abril, ambas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia). B) O, por el contrario, constituye el mismo resto de la finca matriz ya inscrito en el Registro actualmente, cuya superficie se rectifique, por errónea, reduciéndose en definitiva la cabida inscrita de dicha finca matriz (artículos 40.d y 219 de la Ley Hipotecaria; 51-4.ª de su reglamento; y 171 del Reglamento Notarial). En cuyo caso no se precisarían las antes indicadas licencias o declaración municipal de innecesariedad de la misma. Murcia, 20 de octubre de 1998. El Registrador, Juan José Bernal Quirós».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la referida calificación y alegó: A) Que en el supuesto de que se esté rectificando en menos la cabida inscrita, hay que tener en cuenta: 1.º La sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1960. 2.º Que, aunque la legislación actual se preocupa solamente de regular los medios de hacer constar en el Registro los excesos de cabida, pero no de la rectificación del Registro en menos extensión de la que el mismo publica, los autores y la jurisprudencia sostienen que para estos últimos casos, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece la viabilidad del consentimiento del titular para reducir la medida superficial, siempre que el acto no resulte en perjuicio de terceros; 3.º Que tal consentimiento está expresado en la parte dispositiva escritura y no hay perjuicio para tercero (artículo 82 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 5 de noviembre de

1923). 4.º Que la parte expositiva de la escritura pública es el lugar adecuado para que los comparecientes hagan las declaraciones y manifestaciones oportunas y rectifiquen los datos, conforme al artículo 171 del Reglamento Notarial, en relación con el artículo 3 del Código Civil; 5.º Que la medida superficial es un dato totalmente accesorio para practicar la inscripción (artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1949 y Resolución de 20 de noviembre de 1972); 6.º Que la fe pública del Registro no se extiende a los meros datos materiales o de puro hecho. 7.º Que en orden a la identificación de la finca cobran especial relevancia los datos catastrales, así como los datos perimetrales, que son preferentes a cuales quiera otros en la descripción de las fincas, tanto rústicas como urbanas (artículo 51 regla 4.ª del Reglamento Hipotecario); 8.º Que dichos datos catastrales coinciden con la medida superficial señalada en la escritura al resto que se vende; 9.º Que el Notario no puede suplir una declaración de voluntad que la parte vendedora ya ha rectificado, por haber aclarado o especificado la cabida (artículo 171. Reglamento Notarial y 3.1 del Código Civil), aportando incluso documentos oficiales para demostrarlo, no cabe otra conclusión que la rectificación a que se refiere el Registrador que es la que tendrían que hacer los herederos de la vendedora; 10. Que se ignoran los elementales principios de hermeneutica jurídica dando preferencia a las normas rituales o solemnes sobre la voluntad querida y declarada de las partes. B) Que en el supuesto que se traten segregaciones intermedias que no hayan tenido acceso al Registro, hay que tener en cuenta: a) Que los casos de disminución o exceso de la cabida inscrita son considerados por la doctrina simples «rectificaciones de una medida superficial de fincas ya inscritas en su totalidad» (que así parece aceptarlo la Resolución de 20 de noviembre de 1972, a «sensu contrario»); b) Que hay que considerar, como tiene declarado la jurisprudencia, que no cabe practicar inscripciones o negarlas, basadas en interpretaciones conjeturales, presuntas o tácitas (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) Que se llegaría a la conclusión que no sería posible vender ningún resto de finca, sin que previamente hubiera tenido acceso al Registro las segregaciones intermedias y los restos resultantes, en contra de todos los fallos y doctrina sobre el particular; d) Que no existe rastro de segregación alguna y sólo una determinación de resto, cuya extensión se aclara y específica por la transmitente. Que se señala la doctrina contenida en la Resolución de 22 de octubre de 1965; e) Que si la última segregación, según el Registro, es de fecha 22 de julio de 1991, y no consta que después se hayan realizado más segregaciones, por lo que es improcedente elucubrar la aplicación del artículo 259.3 de la Ley del Suelo de 1992 a la que se remite la Ley 10/1995 de la Comunidad Autónoma de Murcia. f) Que la invocación del citado artículo y sus concordantes es inapropiada, ya que no se tiene noticias que haya «licencias de determinación de resto»; g) Que es principio elemental en derecho que las normas prohibitivas o limitativas de derecho, no se presumen, no admiten analogía y su interpretación ha de ser estricta y restringida, no extendiéndose a casos distintos a los contemplados por el legislador; h) Que de admitirse una posible segregación intermedia en fecha que era necesaria la licencia urbanística, hay que entender que el Notario autorizante de la oportuna escritura dio el debido cumplimiento al artículo 259.3 de la Ley del Suelo; i) Que hay que añadir que los actos o hechos negativos no pueden ser objeto de prueba.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1. La escritura calificada. A. En la escritura otorgada el 21 de agosto de 1990 por el Notario recurrente debe distinguirse conceptualmente dos negocios jurídicos distintos: a) un negocio jurídico previo otorgado unilateralmente por la vendedora, mediante el cual ésta determina el resto de una finca mayor de su propiedad, y b) y la posterior venta de ese resto de finca, previamente determinado por la vendedora, negocio bilateral que no plantea problema alguno a efectos del presente recurso, ya que los defectos apreciados en la calificación se contraen exclusivamente al previo acto o negocio unilateral de determinación del resto de la finca matriz, aunque la imposibilidad de inscribir la plena determinación del resto de finca acarrea la imposibilidad de inscribir la subsiguiente venta de tal resto. Que lo suspendido es una de las llamadas modificaciones de entidades hipotecarias, y se trata en consecuencia de negocios jurídicos de contenido y vocación eminentemente registrales, de ahí que su regulación legal se encuentra en la Ley Hipotecaria (artículos 45 a 50 del Reglamento Hipotecario), y la importancia de su coordinación con el Registro de la Propiedad. B. Que el documento complementario o diligencia posterior a la escritura carece de trascendencia en relación con los defectos apreciados en la calificación. 2. Los datos del Registro de la Propiedad, A. Que la finca matriz, de la cual se determina el resto, aparece inscrita en el Registro en forma plenamente coincidente con la descripción que de la misma se hace en la escritura, con una superficie original de 16,8372 áreas. B. Que al margen de la inscripción primera aparecen ocho notas marginales expresivas de haber efectuado, la ahora vendedora, ocho segregaciones, que han pasado a formar otras tantas fincas registrales nuevas, constando en la última de esas notas marginales, fechada el 22 de julio de 1991, que después de esa última segregación a la finca matriz le queda un resto de 363 metros, 81 decímetros y 98 centímetros cuadrados, lo que a su vez coincide con el resultado matemático de restar a la superficie inicial de la finca matriz las ocho superficies segregadas. 3. Insuficiente claridad de la escritura. Que del examen conjunto de la escritura calificada y el Registro, resulta evidente la discordancia de aquella con éste en cuanto a la superficie del resto de la finca matriz: 114,54 metros cuadrados, según la escritura y 363.8198 metros cuadrados según el Registro; y aquella no contiene causa o razón alguna justificativa o aclaratoria de tal discordancia, lo que constituye una falta de claridad de la escritura en su relación con el Registro de la Propiedad al que pretende acceder. Que no obstante, en aras de la economía procesal, la calificación registral se adentró a indagar los distintos supuestos que pudieran quedar comprendidos en los términos actuales de la escritura. Como tales posibles causas, cabrían las dos siguientes: 1.ª Que la finca matriz ha podido sufrir otras segregaciones más distintas de las ya reflejadas en el Registro que no han tenido acceso a éste. 2.ª O, que por el contrario no ha habido más segregaciones que las que publica el Registro, por lo que el resto de la finca declarado en la escritura es el mismo que aparece en el Registro, pero con otra superficie distinta a la que publica el Registro, por ser inexacta con respecto a la realidad jurídica extrarregistral. Que las operaciones registrales a realizar son distintas en cada caso: A. Si se trata de un resto distinto al que constar en el Registro por existir otras segregaciones sin inscribir, es aplicable el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, y en este caso será además aplicable la legislación urbanística sobre divisiones o fraccionamientos del suelo, fundamentalmente el artículo 259.3 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 1992. B. Por el contrario, si el resto que la escritura calificada describe es exactamente el mismo que aparece en el Registro, por no existir más segregaciones que la que éste refleja, la cuestión es reconducirla a un supuesto de rectificación del Registro, conforme a los artículos 39, 40 y 219 de la Ley Hipotecaria. Cuando tal rectificación conste en reducir la superficie inscrita, basta en principio la solicitud y consentimiento al efecto del titular registral (artículos 82 y 219 de la Ley Hipotecaria y 54.4.ª y 328 del Reglamento Hipotecario). Que conforme a la Resolución de 23 de mayo de 1944, la reducción de cabida puede no resultar inocua para terceros. Que la operativa registral y sus consecuencias jurídicas son opuestas en los supuestos. 4. La eventual rectificación del Registro. Que aunque el recurso formalizado parece inclinarse a que la escritura calificación se refiere al mismo resto de finca ya inscrito, pero rectificando su cabida en el sentido de reducirla, este supuesto es el que menos apoyo encuentra en la escritura, por las siguientes razones: A) Desde el punto de vista de la técnica notarial, no aparece en la escritura nada de lo que dice el artículo 171 del Reglamento Notarial; B) Desde el punto de vista de la interpretación de la voluntad del otorgante, parece difícil encontrar en la escritura ninguna voluntad evidente (artículo 1.281 del Código Civil) de rectificar el Registro inexacto en cuanto a la superficie de resto de la finca matriz, por lo siguiente: a) La voluntad negocial en nuestro derecho precisa palabras y no el previo silencio que sobre la discordancia ofrece la escritura calificación (artículos 1.283 y 186 del Código Civil); b) Que la escritura conforma plenamente la exactitud registral de la superficie inicial de la finca matriz y de las restadas de ella por segregaciones, y si el Registro no es considerado erróneo por la otorgante, mal podrá hallarse en ella una voluntad de rectificación; c) Que tampoco aparece manifestación alguna de la otorgante para reducir la cabida inscrita del resto de la finca matriz, sustituyendo la mayor superficie que el Registro publica por la menor consignada en la escritura, con la consiguiente cancelación o descripción de la diferencia entre ambas superficies para lo sucesivo; y d) Que tampoco se incorpora a la escritura ninguna medición técnica. 5. La eventual existencia de segregaciones pendientes de inscribir. Que en la calificación se señaló que en este supuesto sería necesario, además, la licencia municipal para dividir terrenos o la declaración municipal de innecesariedad de tal licencia, requeridas por el artículo 259.3 de la Ley del Suelo, texto refundido de 1992. Que tal precepto es aplicable al presente caso, por las siguientes razones: 1.ª Que la legislación urbanística no emplea los mismos términos «ius privatistas» del derecho hipotecario, sino el concepto genérico de división de terrenos. Que así los artículos 5.2 de la Ley Autonómica de la Comunidad de Murcia de 20 de diciembre de 1986 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, junto con la división incluyen la segregación; y el artículo 20.2 de la vigente Ley del Suelo, de 13 de abril de 1988, a las divisiones y segregaciones añade los fraccionamientos de cualquier tipo; 2.ª Que la finalidad

del artículo 259.3 de la Ley del Suelo es facilitar el control municipal de todo fraccionamiento del terreno, cualquiera que sea la fórmula jurídica-privada por la que éste se produzca. Se trata de hacer prevalecer el interés público para que la configuración de los solares y fincas en general, se ajusten al planeamiento y la legislación urbanística en todo el término municipal (artículos 33, 47 y 128 de la Constitución Española y 3.1, 4.1 y 6.4 del Código Civil). 3.ª Que desde el punto de vista jurídico-privado, la segregación de parte de una finca matriz y determinación de su resto produce el mismo resultado jurídico material que la división de esa matriz en dos fincas. Así lo ha reconocido las Resoluciones de 27 de febrero de 1978 y 26 de septiembre de 1979. 4.ª Que la determinación del resto de una finca no es sino una de las manifestaciones o efectos simultáneos de la segregación, este se produce siempre al mismo tiempo. Así lo establece el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a similar conclusión conducen las Resoluciones de 22 de marzo de 1973, 8 de mayo de 1978 y 22 de noviembre de 1994. Que si la segregación necesita previa licencia municipal, la precisará para las dos fincas nuevas formadas en tal segregación: La porción segregada y el resto de la finca matriz, pues tanto una como otra podrían infringir el planeamiento urbanístico, la parcela mínima edificable, etc. 6 Otros extremos de la intervención municipal de los fraccionamientos de terrenos. A. Que hay que señalar que la finalidad del control municipal de las divisiones de terrenos, que establece el artículo 259.3 de la Ley del Suelo. Texto refundido de 1992, es residenciar en el Ayuntamiento el control preventivo de los fraccionamientos de terrenos, a efectos urbanísticos. B. Que respecto al momento en que debe exigirse la licencia de división de terrenos o declaración municipal de su innecesariedad, es según el citado artículo, el del otorgamiento de la escritura de determinación de resto, y esta debe entenderse producida en la fecha de la escritura calificada (artículo 1.218 del Código Civil), salvo prueba en contrario. Que en conclusión la escritura calificada presenta un simple defecto subsanable de insuficiencia de claridad, que impide conocer con certeza lo querido y otorgado por la propietaria que determina el resto de su finca originariamente mayor.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la región de Murcia confirmó la nota del Registrador, fundándose en que sólo mediante los dos procedimientos expuestos por el éste, que no son en absoluto conjeturales, puede llegarse a la pretendida inscripción al quedar claro que sólo estas dos circunstancias —exceso de cabida registral o falta de inscripción de anteriores segregaciones— pueden explicar que ha sucedido con los 250 metros que aparecen el en Registro y se esfuman en la escritura.

V

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición derogatoria de la Ley 6/1998, de Régimen del suelo y valoraciones, el artículo 259.3 de la Ley del Suelo de 1992, los artículos 47 y 298 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este centro directivo, de 24 de octubre de 1998, y 17 de febrero y 9 de abril de 1999.

1. Son hechos relevantes para le resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro escritura de descripción de resto de una finca, y venta de dicho resto. En la descripción de resto concurren las siguientes circunstancias: La superficie del resto que figura en el Registro es de 363,8198 metros cuadrados. La escritura dice que el resto de finca mide 114,54 metros cuadrados «después de haberse efectuado varias segregaciones de la finca matriz». Se acompaña certificado catastral de donde resulta que la finca tiene una superficie de 116 metros cuadrados. El Registrador suspende la inscripción por falta de claridad en la escritura, por estimar que el resto, tal y como se describe, constituye: a) o bien un nuevo resto consecuencia de segregaciones intermedias que no han tenido acceso el Registro, en cuyo caso ha de acreditarse el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación urbanística, o b) una rectificación de la cabida inscrita, entendiendo que en este caso ha de expresarse así. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso interpuesto por el Notario por entender que sólo mediante uno de los dos procedimientos señalados por el Registrador, que no son conjeturales, puede aclararse qué ha ocurrido con la diferencia de metros que desaparecen en la escritura;

2. El defecto debe confirmarse, por cuanto esta forma de actuar produciría una indeterminación de la situación jurídica que correspondería a la diferencia de superficie entre la que figura en el Registro y la que se atribuye al resto, pues no se sabe si se trata de una adecuación de la descripción registral de la finca a la realidad extrarregistral (al existir error en la cabida que figura en el Registro correspondiente a la finca), o de una superficie que continuaría inscrita a favor del vendedor, y que podría ser transmitida a terceros como finca registral (cfr. artículo 47 del Reglamento Hipotecario), olvidando así las exigencias legales existentes para la rectificación de cabida, así como las correspondientes a la división o segregación de fincas inscritas según la legislación urbanística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 16 de Marzo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

8808 *RESOLUCIÓN de 17 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Fuensanta Pérez Jiménez y don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alora, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de división horizontal y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Enrique Raya Carril lo, en nombre de doña Fuensanta Pérez Jiménez y don Francisco García Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alora, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de división horizontal y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En procedimiento Menor Cuantía número 130, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número trece, de los de Málaga, a instancia de don Francisco García Sánchez y doña Fuensanta Pérez Jiménez, contra don A.M.M.S. y doña R.H.M., se solicitó, previo acto divisorio en régimen de propiedad horizontal, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca número dos de la división horizontal de la registral número 3.110-N, del Registro de la Propiedad de Alora, la cual fue objeto de transmisión por compraventa en documento privado, de fecha 11 de enero de 1985, en el cual se contienen las cláusulas que constan en fundamento de Derecho Primero. El 16 de enero de 1996 fue dictada sentencia en la que se condenó a la parte demandada al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la finca (número dos) en planta primera, 50 por 100 del solar, segundo patio y locales en él existentes, sita en la Villa de Cártama, a favor de la parte actora, en los términos y condiciones que se hacen constar en el documento privado de compraventa.

El 30 junio de 1997, ante el notario de Málaga don José Paya Pico, fue otorgada escritura pública de división horizontal y de compraventa, interviniendo de oficio la Magistrada-Juez de Juzgado citado anteriormente.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alora fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la práctica de la inscripción solicitada en la escritura de fecha treinta de junio de 1997, autorizada por el Notario de Málaga, don José Paya Pico, en virtud de la cual la Magistrada-Juez del Juzgado número 13 de los de Málaga, doña Carmen Soriano Parrado, en nombre de los demandados, en Juicio de menor cuantía número 130/95, otorga escritura a favor de los demandantes don Francisco García Sánchez y su esposa doña Fuensanta Pérez Jiménez, por los siguientes defectos subsanables: 1.º. No consta previamente inscrita la división horizontal, sin que tal operación pueda practicarse en virtud de providencia judicial que aprueba la propuesta de la parte demandante, puesto que los demandados, sólo consta, lo han sido en el procedimiento, al objeto de otorgar escritura de venta, pero no para constituir el régimen de propiedad horizontal, circunstancia esta por la cual el demandado no puede