

exclusivamente (supuesto éste en el que, al carecer de la debida accesibilidad respecto de la obligación cartular, sería necesaria la constitución de hipoteca ordinaria separada de la cambiaria). Así, el favorecido por la garantía hipotecaria constituida en la forma ahora debatida será el futuro tenedor de la letra en tanto que titular activo de la obligación cambiaria de la que depende la específica obligación indemnizatoria extracartular añadida (*accessorium sequitur principale*). De todo ello resulta que el acreedor hipotecario respecto de esta obligación extracambiaria aparece ya inicialmente determinado, siquiera sea *per relationem*, con consentimiento del deudor prestado por el mero hecho del otorgamiento de la escritura de la hipoteca así constituida, lo que hace innecesaria la notificación de una eventual cesión del crédito por dicha obligación (cfr. artículos 1162 y 1198 del Código Civil, así como el 242 del Reglamento Hipotecario).

En la escritura calificada quedan perfectamente identificadas la obligación cambiaria y la accesoria extracambiaria que constituyen el objeto de la garantía hipotecaria. El conocimiento del verdadero alcance y extensión de dicha garantía por parte de los terceros cesionarios del crédito librario podrá ser complementado no sólo por medio de la exhibición de la copia de la escritura en la que consten los datos de la inscripción registral, sino también por los distintos medios de publicidad formal de los asientos del Registro.

Por lo demás, ha de señalarse que no es cometido del Registrador calificar si, para hacer efectiva la obligación extracambiaria de abonar interés de demora más allá del límite legal, procedería o no la ejecución por vías distintas al procedimiento judicial de la hipoteca, según la legitimación y el título que se pretendan hacer valer para ello, lo que ahora no se ha de prejuzgar. Se trata de una cuestión ajena a la constitución del derecho real de hipoteca, que es lo que realmente tiene trascendencia registral en esta fase; y el hecho de que se exprese en la escritura calificada, genéricamente, la posibilidad de que la parte acreedora ejercite sus derechos y acciones por cualquiera de los procedimientos judiciales señalados en las leyes no puede tener entidad suficiente para impedir la inscripción, máxime si se tiene en cuenta: a) Que también este pacto habrá de interpretarse en el sentido más adecuado para que produzca efecto; b) Que de la propia escritura calificada resulta suficientemente determinada la facultad, insita en el derecho real constituido, de promover la ejecución hipotecaria; y c) Que, en último término y a mayor abundamiento, tampoco podría descartarse la posibilidad de que, llegado el momento, pudiera el futuro acreedor de la obligación extracambiaria obtener título suficiente para ejecutar la hipoteca, al margen del juicio cambiario, por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación 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, 1 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12903 *RESOLUCIÓN de 2 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Moisés Castro Oporto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Santander, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.*

En el recurso interpuesto por el letrado don Jorge Fernández Sanz, en nombre y representación de don Moisés Castro Oporto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santander, don Gerardo Murieras Mazorra, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.

Hechos

I

Que por el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Santander, en el recurso 74/2003, siendo recurrente don Moisés Castro Oporto contra el Ayuntamiento de Piélagos y contra «Dantas y Sierra, S.L.», se expide Mandamiento, de fecha 10 de octubre de 2005, a fin de que se proceda a inscribir el fallo de la sentencia firme, de fecha 2 de septiembre de 2004, al margen de la inscripción de la finca propiedad de «Dantas y Sierra, S.L.»,

cuyo fallo es del siguiente tenor: «Con desestimación de la causa de inadmisibilidad parcial alegada por las partes demandadas, estimo el recurso contencioso administrativo formulado por el letrado D. Jorge Fernández Sanz en representación de don Moisés Castro Oporto contra Ayuntamiento de Piélagos representado por la procuradora doña Ana María Álvarez Murias y Dantas y Sierra, S.L. representada por la procuradora doña Virginia Pardo del Olmo y declaro la nulidad de la licencia de edificación de 13 de diciembre de 2002 y la reposición de la legalidad urbanística vulnerada, con imposición de costas».

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad número dos de Santander es calificado de la siguiente manera: «1. Por doña Lidia Gómez Mier se presenta el referido mandamiento dimanado del procedimiento 74/2003, promovido por don Moisés Castro Oporto contra el Ayuntamiento de Piélagos y contra Dantas y Sierra, S.L. a fin de que se proceda a inscribir la Sentencia firme de 2 de septiembre de 2004 por la que se declara la nulidad de una licencia concedida por dicho Ayuntamiento para el proyecto de reforma de construcción de siete viviendas unifamiliares de 13 de diciembre de 2002. 2. Según la inscripción 5.º de la finca 34211 de Piélagos, Dantas y Sierra, S.L. procedió a la declaración de un conjunto urbanístico de siete viviendas unifamiliares aisladas en virtud de Licencias de 30 de mayo de 2001 y 13 de diciembre de 2002, ésta de modificación parcial. 3. En la misma inscripción se procede a la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal con la creación de siete fincas registrales, 44635 a 44647 (impares). 4. Tras una anotación de demanda por doña Esperanza Toca Sánchez y una distribución de la hipoteca que a favor del Banco Popular Español S.A. gravaba la finca matriz, se procedió el 16 de octubre de 2003 a la inscripción de la venta de la finca 44635 (Vivienda Número Uno) a don Ntuma Patrick Ntamila y doña María Teresa Vallejo Marsal; el 2 de diciembre de 2003 a la de la venta de la finca 44637 (Vivienda Número Dos) a don José Francisco Morales Coviella y doña María Cristina García Allica; el 16 de octubre de 2003 a la de la venta de la finca 44639 (Vivienda Número Tres) a doña Montserrat Rodríguez Marcos; el 19 de octubre de 2003, a la de la finca 44641 (Vivienda Número Cuarto), a don Raúl González Sedano y doña Elisa Antolín Antón; el 19 de octubre de 2003 a la de la finca 44643 (Vivienda Número Cinco) a don Jesús Manuel Setién Rodríguez y doña María Luz Cespón Burdie; el 16 de octubre de 2003 a la de la finca 44645 (Vivienda Número Seis) a don José Aurelio Sarralde Aguayo y doña Mirian Sánchez Rodríguez; y el 19 de octubre de 2003 a la de la finca 44647 (Vivienda Número Siete) a don Daniel Barquín Abascal y doña María Luz Calvo Moreno. 5. Algunas de estas fincas han sido posteriormente objeto de más hipotecas. 6. Del mandamiento y Sentencia presentados no consta que ninguno de estos titulares de dominio ni de cargas hayan sido demandados. 7. No consta la extensión de anotación preventiva de demanda, previa a la transmisión a dichas personas. Denegación y Fundamentos de derecho.—Conforme a los arts. 20 y 34 de la Ley Hipotecaria; 307, 6 y 7 y 309, 1 y 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992; 6, 7 y 67 a 72 del Real Decreto 1093/1 997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, procede la denegación porque los titulares de dominio y cargas de las 7 fincas que integran la urbanización para cuya construcción se concedió la licencia anulada ni han sido demandados ni han participado ni sido oídos en el procedimiento, siendo, además, salvo decisión judicial en contrario, terceros de buena fe y a título oneroso. Defecto insubsanable. No procede la práctica de anotación preventiva. Recursos.—Contra esta calificación cabe interponer por la autoridad judicial o por el interesado en el plazo de un mes desde la recepción de la notificación de esta nota, recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin perjuicio de acudir, en su caso, a los Tribunales o de instar previamente, en el plazo de 15 días desde dicha recepción, la calificación por otro Registrador conforme al cuadro de sustituciones. (Arts. 19 bis, 275 bis, 66 y 324 y ss. de la Ley Hipotecaria y Resolución de 4 de julio de 2002). Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de dicha Ley, quedará prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación de esta nota. Santander a 4 de noviembre de 2005. Fdo. Gerardo Murieras Mazorra».

III

Por don Jorge Fernández Sanz, en nombre y representación de don Moisés Castro Oporto, se solicitó calificación sustitutoria, siendo mantenida la calificación negativa por el Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas.

IV

Con fecha 16 de enero de 2006, don Jorge Fernández Sanz, en la representación expresada, interpuso recurso, exponiendo las siguientes alegaciones: «Primera.—Se solicitó la anotación de una sentencia firme anuladora de la licencia: la Licencia de obras de siete viviendas en Portio. La sentencia se ha dictado en los autos 74/2003 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 3 de Santander. El artículo 75, del Real Decreto 1093/1997, dispone que cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento. En el procedimiento fue citado el titular registral de la finca Dantas y Sierra S.L. quién se personó y defendió el asunto, siendo condenado en costas. Se solicitó la anotación preventiva de la demanda y se acordó fijando el juzgado una caución de 30.000 euros que hizo imposible su ejecución por el alto coste de la misma. En la actualidad las viviendas han sido vendidas a terceros, los cuales son conocedores de ambos procedimientos desde un primer momento, es decir, antes de firmar las correspondientes escrituras de compra habiendo tenido reuniones con el promotor para que este asumiera la defensa en juicio de la promoción así como con el Ayuntamiento demandado, como estos dos últimos reconocen en ejecución de sentencia. Segunda.—Este letrado ha encontrado las siguientes sentencias que discrepan de la calificación cuya revisión se solicita: 1. Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), de 27 enero 1982: RJ 1982\364 “Que la cuestión que aquí se plantea ya ha sido resuelta por esta Sala en diversas sentencias, entre ellas la núm. 99 de 14 febrero 1977 y la núm. 495 de 29 septiembre 1977, dictadas en casos similares, pues diferían tan sólo en que las licencias se solicitaban para instalar diferentes actividades, y las que se pronunciaron con base en los siguientes argumentos: 1.º) Que, toda la argumentación del recurrente se basa en la falta de constancia registral en el de la propiedad de dicha limitación, y su condición de adquirentes de buena fe, y de tercero registral, y es lo cierto que la aparición de lo que se ha dado en llamar propiedad urbanística, ha generado la existencia de un tipo de la misma que se aparta de la clásica meramente civilística, y sobre este particular son de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 71 de la Ley de 12 mayo 1956 (RCL 1956\773, 867 y NDL 30144), en cuanto que establece que la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos en esta Ley o impuestos en virtud de la misma por los actos de ejecución de sus preceptos, y el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario de los compromisos que hubiera adquirido con las Corporaciones públicas respecto a la urbanización y edificación, artículo que sustancialmente se repite en el 88 de la vigente Ley de 9 abril 1976 (RCL 1976\1192 y NDL 30298), por lo que en consecuencia si la planta baja estaba destinada por el expediente que se cita en el anterior fundamento de derecho, a aparcamiento, este destino tiene que ser respetado, puesto que para burlar la limitación que resultaba de aquel expediente de urbanismo, bastaría trasladar su dominio a cualquier tercero de buena fe, para que se hubiera dejado sin efecto aquella limitación al libre destino de la misma, y sería en su consecuencia una limitación, que al carecer de reflejo registral, podría según tal tesis, esquivarse con toda facilidad; 2.º) Que al consagrar el art. 71 antiguo y 88 moderno con carácter estatutario el principio de subrogación real, es evidente que aquellas limitaciones afectan con trascendencia real a todo adquirente posterior, y si bien es cierto que parece atentar contra el principio de publicidad y seguridad del tráfico, no lo es menos que aquél se encuentra resguardado por la que se consagra en el art. 43 de la derogada Ley y en el 55 de la vigente, y las limitaciones derivadas del Urbanismo en manera alguna pueden ser catalogadas como las antiguas cargas ocultas, pues este principio de la subrogación real se da respecto a toda transmisión de bienes afectados por alguna función administrativa, tal sucede en el art. 7.º de la L. Ex. For. y en su respectivo Reglamento de 16 diciembre 1954 (RCL 1954\1848 y NDL 12531) y 26 abril 1957 (RCL 1957\847 y NDL 12533), y estas limitaciones han sido configuradas por la más moderna corriente civilística caracterizada como «obligatio propter rem», que afectan al propietario de la finca por el mero hecho de serlo, sin que el actor pueda pretender ampararse en la literalidad del art. 34 de la L. H. (RCL 1946\342, 886 y NDL 18732), pues esta limitación en cuanto al destino, es no más que una consecuencia de las limitaciones y prohibiciones, deberes, cargas y obligaciones que delimitan esa especial institución que es la propiedad urbanística, y que nació del compromiso adquirido por el anterior titular con la Corporación que le concedió la licencia de edificación, y 3.º) Que, en manera alguna cabría alegarse que la concesión de la licencia significaría la única posibilidad para poderse resarcir de los desembolsos efectuados por el actual propietario, puesto que en definitiva, de ser los hechos tal como vienen relatados, la voluntad del mismo estaría viciada por evidente error, inducido o accidental, que podría tener evidente solución en otras

vías jurisdiccionales, al haber sido vendida una cosa que no servía para el objeto destinado, o como libre una en la que le constaba al vendedor una carga o limitación, si bien fuera de tipo urbanístico, no por ello menos onerosa para el adquirente.” Tercero.—En cualquier caso entendemos que no será de aplicación para la denegación de la inscripción de la teoría del tercero de buena fe respecto del titular actual, ya que la finalidad fundamental de la anotación es advertir a posibles futuros compradores de estas viviendas de que carecen de licencia de obra, habiéndose solicitado ante el juzgado el corte de los servicios de agua y luz a las empresas suministradoras. Por lo expuesto, Suplico a esta Dirección General, que tenga por presentado este escrito, lo admita y en su virtud acuerde lo procedente. Santander a 16/01/2006. Otrosí Digo, que designo como domicilio a efectos de notificaciones el despacho de este letrado, sito en C. Alcazar de Toledo n.º 16, entlo, de Santander, Cp. 39008. Suplico a la Dirección General, tome nota del domicilio citado a los efectos del artículo 326. e) de la L.H. Es de justicia que solicito. Fecha y lugar ut supra».

V

Con fecha 31 de enero de 2006, el Registrador de la Propiedad, don Gerardo Murieras Mazorras, emite informe, siendo de destacar que se dio traslado del recurso al Ilmo. Sr. Magistrado Juez de lo Contencioso Administrativo n.º 3 de Santander y a los interesados respectivos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 307.6, 7 y 8, y 309 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; artículo 21 y Disposición derogatoria única de la Ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones; Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico de Cantabria; Resoluciones de esta Dirección General de 27 y 28 de abril de 1995.

1. La presente resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por el letrado don Jorge Fernández Sanz, en nombre y representación de don Moisés Castro Oporto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santander, don Gerardo Murieras Mazorra, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación. Se ordena en el mandamiento «se proceda a inscribir el fallo de la Sentencia, hoy firme, cuyo testimonio se adjunta, al margen de la inscripción de la finca propiedad de Dantas y Sierra, S.L., n.º 34.211 inscrita al libro 307, tomo 2158».

La nota de calificación determina que procede la denegación porque los titulares de dominio y cargas de las siete fincas que integran la urbanización para cuya construcción se concedió la licencia anulada ni han sido demandados ni han participado ni sido oídos en el procedimiento, siendo, además, salvo decisión judicial en contrario, terceros de buena fe y a título oneroso.

2. En la propiedad urbana, de acuerdo con el principio de subrogación real, las limitaciones del dominio afectan con trascendencia real a todo adquirente posterior, y si bien es cierto que parece atentar contra el principio de publicidad y seguridad del tráfico, no lo es menos que aquél se encuentra resguardado por la Ley de tal modo que las limitaciones derivadas del Urbanismo en manera alguna pueden ser catalogadas como las antiguas cargas ocultas, pues este principio de la subrogación real se da respecto a toda transmisión de bienes afectados por alguna función administrativa y estas limitaciones han sido configuradas por la más moderna corriente civilística caracterizada como «obligatio propter rem», que afectan al propietario de la finca por el mero hecho de serlo, sin que el actor pueda pretender ampararse en la literalidad del art. 34 de la Ley Hipotecaria.

3. La cuestión que se plantea en el presente recurso no es tanto determinar el alcance subrogatorio de las limitaciones legales de la propiedad urbana, sino el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la declaración de nulidad de una licencia de edificación.

Si lo que se pretende es la mera constancia por nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, de conformidad con el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (B. O. E. núm. 175, de 23 de julio), por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es suficiente que los titulares registrales hayan sido citados en el procedimiento.

Si lo que se hubiera pretendido hubiese sido la inscripción (Cfr. Art. 309.1 del RDL 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana) de la sentencia firme por la que se declare la nulación de la licencia (Cfr. Art. 307.7 del RDL 1/1992, de 26 de junio), hubiese sido precisa la participación del titular registral en el procedimiento, como expresamente dispone dicho precepto.

No constando del documento presentado que los titulares registrales hayan sido citados, el recurso debe ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 2 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

12904 *RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes, a inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Llanes, don Enrique Aznar Rivero, a inmatricular una finca.

Hechos

I

Mediante Escritura otorgada ante el Notario de Vitoria don Alfredo Pérez Ávila, el 3 de noviembre de 2005, con el número 3743 de protocolo, don Aitor Gómez Sanz, en representación de doña Juana Trinidad Gómez Soberado, vendió a los cónyuges don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez, una finca rústica en el término Municipal de Peñamellera Baja (Asturias).

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad de Llanes fue calificada de la siguiente forma: «Previa calificación del precedente documento presentado en unión de la escritura de poder autorizada en Madrid, el ocho de septiembre de dos mil cinco, ante el Notario de la misma, don José María de Prada Guaita, con el número 3325 de su protocolo, Suspendo la inscripción del mismo, por observarse los siguientes defectos: 1.º Existir dudas fundadas sobre si la finca transmitida en el precedente documento, es o no parte integrante de las registrales 15.644 y 15.645, inscritas al tomo 761 del archivo, Libro 91 de peñamellera Baja, folios 135 y 137, inscripciones 1.ª de fechas 10 de julio de 1970 y dos, inscritas a favor de los cónyuges don Pedro Luis González Soberado y doña Josefa María García; con las siguientes descripciones: Finca 15.644: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, al sitio denominado Las Llantucas, de veintisiete áreas. Linda: Norte, herederos de Silverio sordo; Oeste, los de Pedro Soberado; este, herederos de Pedro Soberado y Juan Noriega; y Sur, herederos de Ramón Vega». Finca 15.645: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, en el sitio de Las Llantucas, que mide once áreas. Linda: Norte, herederos de Isidoro Prieto y Andrés Felgueres; Sur, herederos de domingo Noriega; Este, los de Pedro Soberado; y Oeste, los de Isidoro Prieto». 2.º Aparecer la finca catastrada, según Certificación Catastral descriptiva y gráfica, a favor de persona distinta de adquirente o transmitente».—Fundamentos Jurídicos. Para la subsanación del primer defecto alegado, será preciso el procedimiento previsto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, conforme dispone la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de veinticuatro de abril de dos mil, y Resoluciones de 3 de noviembre y de 28 de diciembre de 2004: En cuanto al segundo defecto, que solo tendrá lugar para el caso de que la finca a la que se refiere el documento sea distinta de las dos anteriormente descritas, se citan como Fundamentos Jurídicos, los artículos 298 del Reglamento hipotecario, 53 de la ley 13/1996 de 13 de diciembre y 38 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del catastro inmobiliario de 5 de marzo de 2004. en efecto, el primero de los artículos citados, señala: «el título habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas, que se traten de inmatricular, y se incorporará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o adquirente». En el primer sentido se manifiestan los otros artículos. Contra esta calificación podrá usar, la facultad concedida por el artículo 19 bis de la

ley hipotecaria, quedando prorrogado el asiento adjunto, por el plazo de sesenta días contados a partir de esta misma fecha. Llanes a 5 de diciembre de 2005».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Gómez Soberado y doña Santa Margarita Sanz Martínez interpusieron recurso, exponiendo: Mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 3 de Noviembre 2005, autorizada ante el Ilustre Notario del Colegio de Bilbao, residente en Vitoria, D. Alfredo Pérez Ávila, obrante al N.º 3.743 de su Protocolo, nos fue enajenada para nuestra sociedad de gananciales por la persona de D.ª Juana Trinidad Gómez Soberado la finca rústica titularidad de la misma cuya descripción aparece recogida en el Expositivo distinguido con la Letra A) de dicha Escritura, y que es la siguiente; Finca sita en Panes, Ayuntamiento de Peñamellera Baja (Asturias), sitio de Llantucas, de cabida de trece áreas, que linda: Este, Pedro González Soberado Norte, herederos de Silverio Gordo; Sur, Alberto Cuetara Blanco y Juana Noriega; y Oeste, herederos de Isidoro Prieto y Pedro González Soberado. Como también recoge el mismo Expositivo A) de la misma Escritura de Compraventa, y a la vista y según la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que obra unida a mencionada Escritura, la finca rústica que nos ha sido enajenada lo es la Parcela 19 del Polígono N.º 34, al sitio de Colosía, sita en Peñamellera Baja (Asturias), Parcela cuya superficie según dicha Certificación es de 8 áreas y 89 centiáreas, lindando al Norte con la Parcela 22, al Sur con Parcelas 18, 38, 39 y 40, al Este con la Parcela 17 y al Oeste con la Parcelas 20, 21 y 40, todas ellas del mismo Polígono 34. Se adjunta con el presente Recurso copia simple de la expresada Escritura Pública de Compraventa, presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Llanes, conjuntamente con el Modelo 600 debidamente cumplimentado, del que así mismo se adjunta copia, a mediados de Noviembre último. Mediante Resolución dictada por el Registro de la Propiedad de Llanes, fechada el 5 de diciembre de 2005, nos ha sido notificada la suspensión de la inscripción interesada por esta parte respecto a la Escritura de Compraventa que nos ocupa, por entender existen, a juicio del Registrador encargado de calificar dicho documento, dudas fundadas sobre si la finca que nos es transmitida, a la que nos venimos refiriendo en el presente recurso, es o no parte integrante de las Fincas Registrales 15.644 y 15.645, inscritas estas últimas al Tomo 761 del Archivo, Libro 91 de Peñamellera Baja, Folios 135 y 137, Inscripciones 1.º de fechas 10 de julio de 1972, inscritas ambas a favor de los cónyuges D. Pedro Luis González Soberado y D.ª Josefa María García. En la propia Resolución en la que es suspendida la inscripción, aparecen descritas tales Fincas Registrales 15.644 y 15.645 del modo siguiente; Finca 15.644: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, al sitio denominado Las Llantucas, de veintisiete áreas. Linda: Norte herederos de Silverio Sordo; Oeste, los de Pedro Soberado; Este, herederos de Pedro Soberado y Juan Noriega y Sur, herederos de Ramón Vega.» Finca 15.645: «Rústica.—Prado en términos de Colosía, Concejo de Peñamellera Baja, en el sitio de Las Llantucas, que mide once áreas. Linda: Norte herederos de Isidoro Prieto y Andrés Felgueres; Sur herederos de Domingo Noriega; Este los de Pedro Soberado y Oeste los de Isidoro Prieto.» En consulta realizada vía telefónica a la Gerencia del Catastro de Asturias, nos es comunicado que la Finca Registral 15.644 se corresponde con la Parcela N.º 17, del mismo Polígono 34, en Catastro, correspondiéndose a su vez la Finca Registral 15.645 con la Parcela 20, también del mismo Polígono 34, Parcelas ambas 17 y 20 que se observan con total claridad en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica unida a la Escritura Pública de Compraventa cuya inscripción se solicita, pese a su suspensión inicial. En la parte gráfica de dicha Certificación Catastral se comprueba como las Fincas 17, 19 y 20, son totalmente independientes entre sí, contando cada una de ellas con sus correspondientes límites, marcados con rayas continuas de color negro, totalmente cerradas, límites que definen perfectamente cada una de dichas parcelas, de modo que no es factible que la Parcela 19 forme parte integrante de ninguna de las otras 2 Parcelas, ni de la 17 ni de la 20, bien diferenciadas entre si en dicha Información Gráfica. Con el fin de aclarar y subsanar el error que ha inducido al Registrador a suspender la inscripción, es reseñar que D.ª Juana Trinidad Gómez Sobrado, parte transmitente en la Escritura de Compraventa pendiente aún de inscripción otorgada a nuestro favor, es hija, como resulta de la misma Escritura de Compraventa, de D.ª Rosario Soberado Lamadrid, de quien a su vez adquirió por Donación la Parcela Catastrada con el N.º 19 que nos es transmitida, siendo a su vez Rosario Soberado Lamadrid hija de N. Pedro Soberado, persona esta última distinta a Don Pedro Luis Soberado, pese a coincidir parte del nombre y uno de los apellidos en ambos. Pues bien la Parcela 19 en su día propiedad de Pedro Soberado, Abuelo Materno de Juana Trinidad Gómez Soberado, tiene como Lindero Este la Parcela 17 (Finca Registral 15.644) y como Lindero Oeste