

reforma de la Ley de 13 de mayo de 1981 como si entendemos aplicable la regulación precedente que es la que parece más propia al tratarse de un pleito iniciado en 1978. El artículo 144 del Reglamento Hipotecario, lo mismo en su redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959 como en el actualmente vigente tras la modificación por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, es terminante ya que exige que una vez disuelta la sociedad conyugal, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos, y así lo declara una reiterada jurisprudencia de la Dirección General. Efectivamente, la sociedad de gananciales se disuelve automáticamente por muerte de uno de los cónyuges, pero esto no significa que los bienes que forman parte de esa sociedad se atribuyan en comunidad romana al 50 por 100 o por mitad cada bien entre el cónyuge superviviente y los herederos del fallecido. Esta interpretación literalista del artículo 1.344 choca con el actual artículo 1.396 o su equivalente en la regulación anterior (artículo 1.418), ya que se prevé por la Ley un proceso de liquidación de la sociedad de gananciales en el que se determinarán los bienes o cuotas de ellos que se atribuyan a los partícipes en la misma, que no deben ser necesariamente la mitad a cada uno como equivocadamente entiende el recurrente. Los acreedores del cónyuge viudo no quedan perjudicados porque éste no liquida la sociedad conyugal, ya que pueden ser embargados íntegramente y no en cuotas, con el único requisito de demandar al cónyuge superviviente y a los herederos del premuerto o si éstos son desconocidos a los ignorados herederos del mismo (artículo 166 del Reglamento Hipotecario) y que al haberse demandado sólo al cónyuge superviviente hay que mantener la nota recurrida.

V

El ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid informó ser correcta la calificación del Registrador por sus propios fundamentos, ya que si bien es cierto que la sociedad de gananciales se disuelve por ministerio de la Ley, por muerte de uno de los cónyuges, hay que proceder después a su liquidación para determinar los bienes o cuotas atribuibles a cada una de las partes y al no haberse cumplido las normas legales establecidas no cabe proceder a la anotación de embargo solicitada.

VI

El excelentísimo señor Presidente de la Audiencia, reiterando los argumentos señalados por el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia y el Registrador de la Propiedad, acordó mantener la nota de calificación y no dar lugar al recurso.

Vistos los artículos 85, 1.344, 1.392-primer y 1.396 del Código Civil; 1.392 y 1.418 en su redacción anterior a la Ley de 13 de mayo de 1981; 144 y 166 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 22 de septiembre de 1904, 27 de junio de 1916, 4 de noviembre de 1926, 1 de julio de 1927, 2 de diciembre de 1929, 10 de julio de 1952 y 23 de noviembre de 1983.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El presente recurso plantea la cuestión de si puede practicarse en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva de embargo, dictada en juicio ejecutivo, sobre la mitad pro indiviso de una vivienda, que aparece inscrita a nombre del marido y, para la sociedad conyugal con su primera esposa, la cual había fallecido al iniciarse el procedimiento, y sin que conste que se haya liquidado la sociedad de gananciales.

2. La finca objeto del recurso, adquirida a título oneroso durante el primer matrimonio del deudor, fue inscrita a nombre de éste, en base a los artículos 1.401 y 1.407 del Código Civil (redacción anterior a la Ley de 13 de mayo de 1981), y para su sociedad conyugal, por lo que ha de reputarse que forma parte de los bienes de la sociedad legal de gananciales y se encuentra sujeta a sus cargas y obligaciones en los términos señalados por los artículos 1.408 y siguientes (hoy 1.362 y siguientes), mientras no se pruebe que pertenecen privativamente a cualquiera de los cónyuges.

3. Disuelto este matrimonio por muerte de la esposa conforme al anterior artículo 1.417 del Código Civil (hoy 85 y 1.392), concluyó por ministerio de la Ley la sociedad de gananciales, por lo que se hace necesario la previa liquidación de la misma y consiguiente adjudicación para atribuir al cónyuge superviviente la plena titularidad sobre bienes singulares, de acuerdo con los entonces artículos 1.426 y 1.428 (hoy 1.404 y 1.410), y mientras se mantiene esta situación la administración y disposición corresponde al conjunto de todos sus titulares (cónyuge superviviente y herederos del premuerto).

4. Por el hecho de la disolución -artículos 1.344 y 1.404 del Código Civil- a cada cónyuge (o herederos en su caso) se le atribuye

una mitad en el conjunto patrimonial en liquidación y, en su día, en el remanente líquido de las ganancias o beneficios obtenidos indistintamente durante la vigencia de la sociedad; pero ello no significa que -como afirma el recurrente- le quede atribuido una mitad pro indiviso sobre cada uno de los bienes que integran la masa de bienes en liquidación (con la consiguiente perturbadora posibilidad de embargo, y en su día remate, de la mitad indivisa de cada uno de los bienes), pues la atribución a uno u otro cónyuge de bienes concretos o de cuotas en pro indiviso sobre ellos sólo ocurrirá como consecuencia de la última operación divisoria, la adjudicación de bienes, la cual no puede venir predeterminada por la voluntad de los acreedores particulares de uno de los cónyuges. La finalidad cautelar pretendida podía haberse logrado si el mandamiento de embargo se hubiera referido a bienes gananciales concretos -y no a su mitad- y siempre que la demanda, de ser la deuda consorcial, se hubiera dirigido conjuntamente contra el viudo y los herederos -determinados o todavía indeterminados, según el caso del cónyuge premuerto, conforme a lo dispuesto en los artículos 144 y 166-primer del Reglamento Hipotecario; o, sin estos requisitos, también habría podido practicarse la anotación si el embargo se hubiera referido a la parte que al viudo demandado corresponde en la sociedad de gananciales en liquidación.

5. El Registrador ha de calificar conforme a los datos del documento presentado, sin que pueda tener en cuenta los que no se aportaron en ese momento, así como las alegaciones del escrito de apelación y que por otra parte en este aspecto no afectan tampoco al supuesto -segundo matrimonio del deudor-. E igualmente ha de tener en cuenta los asientos del Registro -artículo 18 de la Ley Hipotecaria- del que resulta que el deudor demandado no puede disponer por sí solo de la mitad pro indiviso del inmueble que se pretende embargar.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 22 de mayo de 1986.-El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos.

15791 RESOLUCION de 23 de mayo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Jacinto García Sainz, en nombre y representación de don Claus Clausen, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Jacinto García Sainz, en nombre y representación de don Claus Clausen, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Palma del Condado a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

HECHOS

I

El día 30 de julio de 1968 se inscribió en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, por título de segregación, y bajo el número 6.229, una finca urbana de 338 hectáreas, a favor de «Playas del Coto de Doñana, Sociedad Anónima», que posteriormente cambiaría su denominación por la de «Playa de Matalascañas, Sociedad Anónima». En años posteriores, la Sociedad titular segregó de la mencionada finca 6.229 y enajenó a terceros diversas fincas; entre ellas, y según certificación del Registro, las siguientes: 1. Urbana: Solar en Playa de Matalascañas, término de Almonte, que mide 1.370 metros 6 decímetros. Linda: Por su frente, calle de Aceves en línea de 54,73 metros; derecha, entrando, parcela 131 en 22,30 metros; izquierda, las 135 y 133 en 30,10 metros, y fondo, la 132 en línea de 57 metros. Esta parcela, una vez se proceda a la estructuración jurídica, física e hipotecaria de la segunda etapa, primera fase, de la urbanización Playa de Matalascañas, será identificada como la parcela número 137 del sector M. Esta finca fue inscrita el 30 de abril de 1974 a favor de «Fundovel, Sociedad Anónima», por segregación de la registral número 6.229, según consta al tomo 962, libro 119, folio 73, finca 8.292, inscripción primera (que es la última de dominio vigente). 2. Urbana: Parcela de terreno señalada con el número 135 del sector M, en la urbanización Matalascañas, término de Almonte, con superficie de 827 metros 82 decímetros cuadrados. Linda: Por su frente, calle Ronda del Maestro Alonso; derecha, calle Aceves; izquierda,

parcelas 133 y 134, y fondo, la parcela 137. Esta finca fue inscrita el 30 de junio de 1977 a favor de los esposos doña Prudencia Clavijo Romero y don Bernardino Gregorio Paz Báez, también por segregación de la registral 6.229, según consta al tomo 1.007, libro 143, folio 124, finca 10.898, inscripción primera (que, junto con la declaración de obra nueva de una vivienda por los citados esposos, son las únicas vigentes sobre dicha finca).

II

El día 13 de marzo de 1982 se inscribió a favor de «Firmes Rurales, Sociedad Anónima», el resto de la finca registral 6.229, que le había sido adjudicada por Auto de 27 de agosto de 1981, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sevilla en el juicio ejecutivo que había motivado las anotaciones de embargo A, B y C sobre dicha finca (adjudicación en la que no se comprendían las parcelas segregadas con anterioridad, a las que no afectaban los embargos). Desde el momento de la adjudicación, «Firmes, Sociedad Anónima», comienza a segregar de la parte de resto de la finca registral 6.229 y a enajenar a terceros diversas parcelas, entre ellas la designada como la 136 del sector M, que es objeto del presente recurso.

III

En escritura autorizada el 15 de diciembre de 1981 por el Notario de Bollullos del Condado, don José Marqués Diamante, don Manuel Ramírez Romero, en nombre de «Firmes Rurales, Sociedad Anónima», segrega de la registral 6.229 y vende, por el precio de 500.000 pesetas, a don Claus Clausen, representado por don Gustav Friedrich Wittwer, la siguiente finca:

Urbana: Parcela número 136 del sector M en la calle Aceves, de la Playa de Matalascañas, término de Almonte. Tiene una superficie de 827 metros y 82 decímetros cuadrados. Ocupación del 23 por 100, edificabilidad 0,7 m²/m², altura máxima de 6 metros y uso admitido a una vivienda unifamiliar. Linda, según el plano que se adjunta: Por el frente, con la calle Aceves; izquierda, entrando, Ronda Maestro Alonso; derecha, parcela 137, y fondo, parcelas 133 y 134. En realidad sus linderos son: Frente, calle Aceves; derecha, entrando, parcela 137; izquierda, la 135, y fondo, la 133.

IV

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue calificada con nota del siguiente tenor literal:

«Denegada la inscripción solicitada por los siguientes defectos insubsanables:

I) En cuanto a la venta, de conformidad con el artículo 1.259 del Código Civil, por no acreditarse la representación del comprador o la ratificación por éste de la escritura calificada.

II) En cuanto a la segregación y venta por resultar inscrito el dominio de la finca a favor de persona distinta de la que otorga tales actos, toda vez que:

A) Si se acepta como descripción la que se dice resultante del plano que se adjunta, coincide íntegramente con la inscrita con el número 10.898 a favor de terceras personas, al folio 124 y 125 del libro 143, tomo 1.007, inscripciones primera y segunda, que es según el Registro la parcela 135 del sector M, con la única diferencia de que la inscripción sitúa el frente en la Ronda del Maestro Alonso, y la escritura en la calle Aceves, con los consiguientes trueques de linderos.

B) Y si se aceptan como ciertos los linderos que se dice tiene la finca en la realidad coincide en su totalidad: a) Bien con la finca ya reseñada; b) O bien con parte de la inscrita con el número 8.292, igualmente a favor de tercero, al folio 73, del libro 119, tomo 962, inscripción primera, que es la parcela 137 del sector M, según el Registro; c) O bien en una porción de esta finca y en la restante con la reseñada al principio dado que ambas fincas inscritas son contiguas según el Registro, y la línea divisoria entre ambas, como tal línea, es unidimensional. No se ha solicitado ni procede practicar anotación de suspensión.—La Palma del Condado a 10 de junio de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible.»

V

La anterior escritura fue aprobada y ratificada en todas sus partes por don Claus Clausen, en escritura autorizada el 5 de febrero de 1982 por don Eduardo Junco, Cónsul general de España en Hamburgo, en funciones notariales. Por otra parte, en escritura autorizada el 15 de febrero de 1983 por el Notario de Bollullos del Condado don José Marqués Diamante, don Manuel Ramírez Romero, en nombre de «Firmes Rurales, Sociedad Anónima», y don Claus Clausen (asistido como intérprete por don Gustav Friedrich Wittwer) rectifican la escritura autorizada por el mismo

Notario del 15 de diciembre de 1981, en la siguiente forma: La descripción de la finca debe quedar así:

Parcela número 136 del sector M, en la calle Aceves de la Playa de Matalascañas, término de Almonte. Tiene una superficie de 1.292 metros cuadrados. Ocupación del 23 por 100, edificabilidad 0,7 m²/m², altura máxima 6 metros y uso admitido a una vivienda unifamiliar. Linda, según plano del Ayuntamiento: Por el frente, con la calle Aceves; izquierda, entrando, parcela 135; derecha, parcela 137, y fondo, con la 133, aunque ésta en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado aparece inscrita como 132, el precio en realidad es de 1.428.360 pesetas, y se reconoce erróneo el plano unido a la escritura como cédula urbanística, entregando para unir a la escritura certificación del Arquitecto que confeccionó el proyecto de urbanización y planos confeccionados por el mismo, así como certificación del Ayuntamiento de Almonte sobre la existencia de parcelas y linderos con planos generales según el proyecto de urbanización y el plan parcial modificado de Playas de Matalascañas.

VI

Presentados estos documentos en el Registro, fueron calificados con la nota siguiente: «Presentado nuevamente el documento, junto con copia de la escritura de su rectificación autorizada por el mismo Notario el 15 de febrero pasado, número 129 de su protocolo, acta de subsanación de esta última de 6 de los corrientes, número 410 del mismo protocolo, y escritura de ratificación de la primera por el comprador autorizada por don Eduardo Junco, Cónsul general de España en Hamburgo, se deniega la inscripción en cuanto a la segregación y venta por el defecto insubsanable de resultar inscrito el dominio de la finca a favor de persona distinta de la que otorga tales actos toda vez que la misma coincide en su totalidad dada su nueva superficie: a) Bien con parte de la inscrita a favor de tercero con el número 8.292, al folio 73 del libro 119, tomo 962, inscripción primera, que es la parcela 137 del sector M según el Registro; b) O bien en una porción con esta finca y en la restante con la inscrita igualmente a favor de tercero con el número 10.898, al folio 124 y 125, del libro 143, tomo 1.007, inscripciones primera y segunda que es, según el Registro, la parcela 135 del sector M, dado que ambas fincas inscritas son contiguas según el Registro y la línea divisoria entre ambas, como tal línea, es unidimensional. (Dicho con otras palabras: Al ser contiguas es imposible geoméricamente que exista entre ambas una parcela que linde a izquierda y derecha con las dos al mismo tiempo). Adolece además los documentos de los siguientes defectos subsanables:

A) En cuanto a la segregación y venta: 2.º No acompañarse copias autenticadas de los planos confeccionados por el Arquitecto, autor del proyecto de urbanización, ni de los del Ayuntamiento unidos a la escritura de rectificación para su archivo en el Registro como exige el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. 3.º Contradicciones de bulto entre las certificaciones del Ayuntamiento y del Arquitecto que como aclaratorias se unen a la escritura de rectificación: En la primera se dan por existentes en la manzana, además de la 131, 6 parcelas (132, 133, 134, 135, 136 y 137) y en la segunda sólo 4 (133, 134, 135 y 136). Ello implica la misma contradicción entre los planos números 2 de Ayuntamiento y Arquitecto, lo que conlleva el que atribuyan distinta forma, superficie y lindero derecho a la parcela que se segrega y vende. 4.º Contradicción entre el lindero derecho que se asigna a la parcela segregada y vendida en la escritura de rectificación y el que resulta de la rectificación y plano número 2 del Arquitecto.

B) En cuanto a la venta: 5.º No insertarse ni incorporarse a las escrituras ni aportarse certificado bancario acreditativo del medio de pago de la inversión extranjera en su nueva cuantía ajustado a modelo oficial. 6.º No acreditarse que la persona que actúa como intérprete en la escritura de rectificación tenga el carácter de intérprete oficial.—La Palma del Condado a 24 de mayo de 1983.—El Registrador.—Firma ilegible.»

VII

Don Jacinto García Sainz, en nombre y representación de don Claus Clausen, interpuso recurso gubernativo, y alegó:

Primero.—En cuanto al defecto insubsanable, se deniega la inscripción de una parcela que existe en la realidad física, que aparece en los planos administrativos del proyecto de urbanización, y que no aparece inscrita como tal parcela 136 del sector M, en el Registro; ni por superficie, ni por sus linderos, ni por su número puede confundirse la parcela 136 (subsanado el error padecido en la escritura inicial, cuyo plano era el de la parcela 135) con las 135 y 137, ni individualmente ni sumadas las dos. Si en el Registro aparecen como linderas las 135 y 137, es un error imputable al Registrador que inscribió con olvido de la más simple aritmética

(entre el 135 y el 137 se encuentra el 136) y sobre todo sin consultar el proyecto de urbanización aprobado por la autoridad gubernativa competente; el propio Registrador no llega a aclararse con qué parcela coincide la que se pretende inscribir, y nos da una doble posibilidad, aclarada con su teoría de que no cabe una parcela en una línea, teoría que debe rechazarse porque se basa en el error cometido en el propio Registro al inscribir otras parcelas sin consultar los planos obrantes en el Ayuntamiento y derivado del sistema de segregación adoptado, amén de que el Registro ha de responder a la realidad (y en el presente caso, al proyecto aprobado por la autoridad competente) y no a problemas de geometría.

Segundo.—En cuanto a las contradicciones entre las certificaciones y los planos del Ayuntamiento y del Arquitecto, denunciados en los números tercero y cuarto de la nota, pese a considerarlos como defectos subsanables, no se han incluido en el presente recurso, pues ni son tales contradicciones, ni tienen valor alguno, ya que sólo tiene vigencia el proyecto aprobado por la Administración. Por todo ello, concluye solicitando que se deje sin efecto la nota recurrida —en los puntos primero, tercero y cuarto—, para que pueda inscribirse el título una vez subsanen por el señor Notario los demás defectos subsanables.

VIII

El Registrador destaca en su informe el problema que late en el fondo de los hechos que nos ocupan: La anterior titular de la finca matriz —la registral número 6.229— segregó y vendió a terceros —que inscribieron sus títulos— en dos parcelas designadas como 135 y 137 del sector M la total superficie de lo que según el plano del proyecto de urbanización deberían haber sido tres —las 135, 136 y 137—; y el problema surge cuando, adjudicado el resto de la finca matriz 6.229 a «Firmes Rurales, Sociedad Anónima», se pretende —amparándose en el plano del proyecto— segregar y vender lo que ya estaba segregado y vendido por la anterior titular (y, por tanto, no le habría sido transmitido en la adjudicación). Como fundamentos de derecho, en defensa de la nota, señala:

1.ª) La finca segregada y vendida en la escritura calificada (en cualquiera de las diversas descripciones que se ofrecen) está totalmente comprendida dentro del polígono formado por la calle Aceves —parcela 131— Ronda Maestro Alonso parcelas 134, 133 y 132—; en la realidad física de dicho polígono, y según puede apreciarse en la fotografía aérea que se aporta, sólo existen dos parcelas deslindadas y colindantes, que son las inscritas en el Registro bajo los números 10.898 (la 135 del sector M) y 8.292 (la 137 del sector M); por lo tanto, figurando inscritas dichas fincas a favor de personas distintas de la Sociedad vendedora, se impone la denegación de la inscripción solicitada, por aplicación del párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Frente a esto, carece de relevancia la alegación de que no aparece inscrita ninguna parcela con la designación de 136 del sector M (pues las fincas se identifican por el conjunto de sus elementos descriptivos y no por su número, máxime cuando éste no es el de gobierno); o la de que la descripción de la parcela cuya inscripción se pretende no coincide con ninguna de las dos inscritas ni con la suma de ambas (pues basta que coincida en su totalidad con parte de cualquiera de ellas o con parte de ambas, para que sea de aplicación el artículo 20-II); o el argumento numérico de que entre el 135 y el 137 se encuentra el 136 (pues de seguir esta tesis, entre el número 2 y el 4 de una calle habría de encontrarse el 3, cuando todo el mundo sabe que está en la acera de enfrente). Mayor gravedad reviste el argumento del recurrente de que las inscripciones de las fincas 8.292 y 10.898 son erróneas o inexactas, por lo que no podían ser tenidas en cuenta al calificar la inscripción de la parcela 136; mas en esta argumentación hay que rechazar la premisa (pues las inscripciones no son erróneas, ya que recogen fielmente los títulos que las causaron, ni inexactas al estar en concordancia con la realidad jurídica extrarregistral), y sobre todo la conclusión (pues las inscripciones —aun concediendo, a efectos dialécticos, que fueran inexactas— estarían amparadas por el principio de legitimación —artículos 38-I y 1-III de la Ley— y deben ser tenidas en cuenta en la calificación —artículo 18— mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley).

Segundo.—En cuanto al efecto tercero, se remite a la nota de calificación y se reitera en el carácter subsanable del mismo, dado el escaso valor que a los planos incorporados a la escritura confiere la legislación hipotecaria, que sólo se refiere a ellos como complemento de la identificación de la finca (artículo 51, 4.º, del Reglamento Hipotecario).

IX

El Notario autorizante de la escritura informó que la finca en cuestión se formó —con base en el título de propiedad de la Sociedad vendedora— por medio de escritura de segregación a la que se incorporó una xerocopia del plano de la parcela firmada por

ambas partes; y que este mismo había sido el sistema seguido en otras diversas segregaciones efectuadas en la finca registral número 6.229 (primero, por la Compañía «Playas de Matalascañas, Sociedad Anónima», y luego por «Firmes Rurales, Sociedad Anónima») y que habían sido inscritas en el Registro.

X

El Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla desestimó el recurso y confirmó —en los extremos recurridos— la nota del Registrador, por considerar que la parcela segregada y vendida está situada dentro de un polígono cuya superficie íntegra aparece ya inscrita en el Registro a favor de personas distintas de la Sociedad vendedora, por lo que, con los datos registrales vigentes (cuya eficacia y exactitud no pueden enervarse en esta vía, como pretende el recurrente), resulta físicamente imposible introducir en su perímetro una nueva parcela.

Vistos los artículos 333, 334, 1.º, 348 y 350 del Código Civil; 1, 2, 8, 9, 17, 20, 38, 198, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 52 y 298 a 313 del Reglamento para su ejecución y 94, 95 y 97 y siguientes de la Ley del Suelo (texto refundido).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.—El examen del defecto insubsanable (número 1) así como de los tercero y cuarto de la nota de calificación, únicos sobre los que se plantea debate, pueden quedar consumidos en una única cuestión, a saber, si cabe inscribir la transmisión de una parcela segregada de otra mayor inmatriculada que aparece definida en el plan parcial de determinada urbanización, habida cuenta que la medida superficial que representa ha accedido ya al Registro como parte integrante de otros dos inmuebles que igualmente se segregarán de la finca matriz.

Segundo.—Enfocado el problema desde la perspectiva del objeto jurídico, es evidente que una determinada porción de la superficie terrestre no puede ser al mismo tiempo parte integrante de dos fincas independientes. En otro caso, sucederá el que derechos reales de la misma naturaleza y contenido, y pertenecientes a personas distintas, fuera de los supuestos de cotitularidad, recaerán sobre una misma realidad física, en contra de la misma esencia de aquéllos, caracterizados, entre otras, por la nota de la exclusividad.

Tercero.—Por otra parte, en nuestro sistema, la individualización de un terreno concreto como finca independiente es materia que, dentro de determinados límites: Unidades mínimas de cultivo o edificación, exigencias urbanísticas, etc., está encomendada al libre arbitrio de quienes ostente su titularidad dominical; y asimismo, verificada la parcelación de una zona en determinado sentido, podría ser alterada, dentro del respeto a aquellas restricciones, en tanto se conserve la propiedad de la misma, y esto es lo que ha ocurrido en el presente supuesto en el que —con sujeción a las disposiciones urbanísticas aplicables y a las prescripciones del plan a ejecutar— la parcelación de un determinado polígono contenida en dicho plan, fue alterada al tiempo de la enajenación y constatación registral, con la consiguiente desaparición de alguna de las parcelas anteriormente definidas o delimitadas, por lo que consecuentemente no podrá instarse la inmatriculación de estas últimas, pues pese a su aparente subsistencia administrativa carecen de entidad física al ser la realidad que representan parte integrante de otras fincas ya inmatriculadas a favor de terceros, cuyos derechos inscritos no pueden ser desconocidos, ni menoscabados sin su consentimiento o sin la oportuna resolución judicial.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto presidencial y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 23 de mayo de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

15792 RESOLUCION de 26 de mayo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por el Notario de Gerona don Antonio García Conesa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés a inscribir una escritura de constitución de hipoteca;

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales por el Notario de Gerona don Antonio García Conesa, contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés a inscribir una escritura de constitución de hipoteca.