

Las formalidades legales, en cuanto a convocatoria, *quorum* y votación de la Junta general, se han cumplido sobradamente.

Los posibles acreedores quedan, si cabe, todavía más protegidos.

Sólo la Hacienda pública se queda sin cobrar el impuesto que le hubiere correspondido en el concepto de reducción de capital social.

Tras el ingreso de España en el Mercado Común es interesante observar las disposiciones de carácter comunitario.

La Segunda Directiva —acto dirigido a uno o más Estados miembros, en los que se les impone la obligación de crear simultáneamente en su ordenamiento jurídico nacional la situación jurídica indicada en la Directiva— de fecha 13 de diciembre de 1976, en su artículo 37, establece: «1. En caso de reducción del capital suscrito por anulación de acciones adquiridas por la propia sociedad ... la anulación debe ser acordada por la Junta general. 2. ... se incorporará a reservas un importe igual al valor nominal o, en su defecto, al valor contable de la totalidad de las acciones anuladas. Esta reserva no podrá distribuirse entre los accionistas, excepto en el caso de reducción del capital suscrito; sólo podrá ser utilizado para compensar pérdidas o para aumentar dicho capital con cargo a reservas, en la medida en que los Estados miembros permitan tal operación.»

Se viene a regular la reducción de capital social, el destino del importe de esa reducción y el destino limitado de dicho importe, admitiéndose la posibilidad de volver con el mismo a ampliar el capital social.

Evidentemente, se completa la insuficiente regulación española, pero no se prevé el supuesto que motiva este recurso. Sin embargo, con la legislación comunitaria se llega a conseguir la finalidad pretendida en la escritura que motiva el recurso comentado.

JOAQUÍN RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ
Registrador Mercantil de Navarra

NO ES PRECISO QUE SE EXPRESE LA PORCIÓN DE EXCESO DE CABIDA QUE CORRESPONDE A CADA UNA DE LAS FINCAS EN QUE SE DIVIDE LA MATRIZ, EN LA CUAL AQUEL SE HACE CONSTAR POR LA VIA DE LA LETRA D) DEL PARRAFO QUINTO DE ARTICULO 298 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO (RESOLUCIÓN DE 21 DE FEBRERO DE 1986. «BOE» DE 14 DE MARZO).

I. *Hechos*.—Mediante escritura autorizada por el Notario de Cheste don José Antonio Leonarte Berga el día 4 de febrero de 1982, don Miguel Sancho Ruiz procedió a la división material de una finca de su propiedad, procedente de herencia de sus padres, en dos parcelas, y a la posterior venta de las parcelas resultantes; que dicha finca tiene una cabida de 12,5 hanegadas, aproximadamente, igual a 1 hectárea 3 áreas 88 centiáreas, que es la medida exacta y no la que dice el título de 11 hanegadas, igual a 91 áreas 41 centiáreas; que en el otorgamiento se expresa literalmente: «Don Miguel Sancho Ruiz deja establecida la división material de la finca expuesta en el apartado primero, solicitando la inscripción registral de las formadas y descritas en el apartado segundo.»

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Torrente, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de no especificarse, en relación con cada finca resultante de la división material, qué parte le corresponde de la cabida inscrita y qué parte corresponde al exceso. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.»

El funcionario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación, y alegó: Que el problema que se debate es si se puede inscribir o no el exceso de cabida sin necesidad de transmisión de la finca total, que en este caso se divide para su posterior venta; que hay que afirmar esa posibilidad por el argumento lógico de que al mismo resultado se llegaría en el caso de haber transmitido la finca —haciendo constar en la transmisión el exceso de cabida— a los dos compradores, y éstos, dueños en *pro indiviso* de la finca aumentada, haber procedido a la extinción de comunidad sin exigirse entonces la determinación de que parte del aumento corresponde a cada finca; que la inscripción del exceso de cabida sin necesidad de transmisión tiene apoyo doctrinal —ROCA SASTRE y LA RICA, entre otros—, legal —el art. 298 del Reglamento Hipotecario, en la letra D) de su apartado quinto— y jurisprudencial —las Resoluciones de 22 de diciembre de 1949 y 23 de mayo de 1944, entre otras—; que, además, el problema está resuelto en la Resolución de 12 de febrero de 1981, cuando afirma que: «Al haberse solicitado la rectificación de superficie al amparo del apartado b) del número 5 del enumerado precepto reglamentario (298), no cabe exigir que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca mediante documento fehaciente..., ya que estas exigencias son necesarias únicamente en el supuesto del apartado C) del mismo párrafo quinto, pero no en los otros casos, que mantienen cada uno su regulación específica»; y terminar admitiendo que: «El pequeño exceso resultante cabe inscribirse al amparo del número 5, D), del mencionado artículo 298 del Reglamento»; que el exceso de cabida no es una nueva finca que se añade, sino el resultado de una nueva medición de la misma finca, la que ahora se divide por mitad, por lo que hay que entender también dividido por mitad el referido exceso, sin que el señor Registrador tenga que realizar complicadas operaciones matemáticas para conocer el resultado.

El señor Registrador informó: Que es totalmente inaceptable el razonamiento alegado por el recurrente de que todo lo que se puede hacer después se puede también hacer antes; que si se hubiera transmitido la finca por mitades indivisas estaríamos ante un caso distinto del que plantea el recurso, ya que en el presente caso simplemente se alega la existencia de un exceso de cabida, dividiendo la finca sin pedir antes la rectificación de cabida de la finca matriz y sin tener en cuenta que el exceso de cabida aún no había sido inscrito; que el recurrente no ha comprendido la Resolución de 12 de febrero de 1981 —que no es aplicable al presente caso—, ya que resolvía un supuesto en el que sí había sido solicitada expresamente la inscripción de rectificación de la finca matriz; que al calificar hay que tener presente el contenido del Registro, y de él resulta que la finca procede de la adjudicación en pago de haber hereditario y que como acto previo a la adjudicación don Miguel Sánchez Ruiz convino con sus hermanos la segregación, de una finca mayor, de una parcela

de 11 hanegadas, que pasó a formar la finca que ahora se divide, quedando como resto de aquélla una parcela de la misma superficie que la segregada; que por ello resulta anómalo que el entonces heredero y hoy vendedor pueda alegar la existencia de un exceso de cabida, pues lo procedente hubiera sido haber rectificado la escritura de partición de herencia con sus hermanos y dejar ese pretendido exceso reducido en la finca resto, aunque, lógicamente, a esta rectificación se habrían opuesto los demás herederos; que la división de la finca matriz en dos no obliga al Registrador a atribuir el exceso por mitad entre las dos fincas nuevas, sino que esa atribución corresponde hacerla al titular registral, ya que el Registrador no puede sustituir al titular registral en el ejercicio de esa facultad, ni actuar en base a presunciones; que la forma en que se realice la atribución es determinante de la aplicabilidad o no del apartado 6.º, letra D), del artículo 298 del Reglamento, pues cabe que todo el exceso se atribuya a una sola de las fincas, en cuyo caso sería superior a la quinta parte de la cabida inscrita.

El Presidente de la Audiencia Territorial dictó auto, confirmando la nota de calificación, aduciendo razones análogas a las vertidas por el Registrador en su escrito de interposición e insistiendo especialmente en que no cabe desplazar la voluntad distributiva al Registrador, atribuyéndole la decisión de dividir el exceso por mitad.

El Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial, y la Dirección General ha acordado REVOCAR el auto apelado y la nota del Registrador, basándose en los siguientes:

II. *Fundamentos de Derecho.*—Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento para su ejecución, y las Resoluciones de este Centro de 12 de febrero de 1981 y 16 de diciembre de 1983.

Considerando que este recurso plantea la cuestión de si es inscribible una escritura pública de división material y venta en que, tras de expresarse por el propietario que la finca rústica descrita tiene una superficie mayor a la expresada en el título, no superior a la quinta parte, se procede a dividirla materialmente, sobre la base de nueva extensión asignada, en otras dos nuevas que son enajenadas a terceras personas.

Considerando que la nota de calificación presupone que se trata de un exceso de cabida, que si se pudiera hacer constar en la finca matriz antes de proceder a la división de la misma entonces no sería necesario determinar la parte de exceso que corresponde a cada una de las fincas resultantes de la división, pero en el presente caso, más que de inscripción de un exceso de cabida, se trata de una rectificación de una superficie errónea, por lo que no parece exista ningún obstáculo de concordar la realidad registral y extrarregistral antes de proceder a la división material del inmueble.

Considerando además que la declaración de mayor cabida no se contiene en un título en que exclusivamente se declare por el propietario la rectificación de la medida superficial de la finca, sino que se realiza en un título que contiene otros actos inscribibles (división material y venta), por lo que de acuerdo con las resoluciones citadas en los Vistos se confirma también la posibilidad de rectificación en la finca matriz antes de dividirse en las dos nuevas creadas.

Considerando que la Resolución de 16 de diciembre de 1983 declaró que

al referirse el artículo 205 de la Ley a la inmatriculación de fincas y no a la constancia registral de los excesos de cabida, solamente al primer supuesto habrán de aplicarse las precauciones que el artículo 298 de su Reglamento contiene acerca de la inmatriculación sin que éstas hayan de tenerse en cuenta en los casos en que el exceso de cabida sea una consecuencia de la rectificación de una medida superficial, y esto último aparece confirmado en el propio párrafo 6.º del mismo artículo reglamentario al ordenar que no es necesaria la publicación de los edictos correspondientes.

Considerando, en consecuencia, y como conclusión de lo expuesto, que rectificada la cabida de la finca matriz antes de proceder a la subsiguiente división material y venta, no procede en relación a cada finca resultante —pues resultaría imposible el determinarlo— el especificar la parte que le corresponde de la cabida inscrita y la que le podría corresponder en cuanto al exceso.

III. COMENTARIO.—Son tres, a mi juicio, los problemas que plantea el supuesto contemplado en la resolución que es objeto de este comentario: 1.º Si el Registrador de la Propiedad puede hacer constar en la finca matriz un exceso de cabida cuya registración no se solicita expresamente, pero que resulta imprescindible para la práctica de la operación documentada. 2.º Si es o no necesario el título traslativo para la constancia registral de dicho exceso. 3.º Si cabe la posibilidad de permitir excesos de cabida en fincas procedentes de la segregación de otra, tal y como sucede en el presente caso. De estos tres aspectos parten prácticamente todos los demás que tanto en el recurso como en el informe y en la propia resolución se plantean; veámoslos uno por uno.

A) *Actuación registral en base a consentimientos implícitos.*—El problema que plantea el primero de los aspectos señalados estriba fundamentalmente en si el Registrador puede de *motu proprio* apreciar una voluntad tácitamente manifestada; debe tenerse presente que según se deduce de los antecedentes, del informe y de la propia resolución, en el presente caso el otorgante en ningún momento ha manifestado expresamente su voluntad de que se practique el exceso de cabida en la finca matriz, limitándose a señalar que dicha finca no tiene «tal cabida, sino otra diferente y mayor», pero siendo dicha constancia imprescindible para que posteriormente pueda aquélla dividirse al objeto de formar las nuevas cuya inscripción, aquí sí, se solicita. Es quizá por esto por lo que el recurrido, en lugar de practicar el exceso en la finca matriz, se lanza a exigir la porción de exceso que corresponden a cada una de las resultantes de la división.

Por mi parte siempre he sostenido, bajo el punto de vista del Derecho constituyente, la conveniencia de que el Registrador estuviera facultado para apreciar voluntades que aun tácitamente manifestadas resulten tan notorias y patentes que no pueda albergarse duda acerca de su existencia, alcance y dirección, y así lo he manifestado recientemente en un informe en defensa de una nota recurrida. Pero si esto es así bajo la perspectiva del Derecho aún por crear, no sucede lo mismo cuando se habla de Derecho constituido, en el cual juega con un rigor casi absoluto (con algunas excepciones, como el famoso artículo 353 del Reglamento Hipo-

tecario) el principio del consentimiento formal. No obstante, la Dirección General en esta resolución elude el problema y pasa directamente a otras cuestiones.

Por lo pronto, la resolución da por sentada la vía por la que el exceso ha de tener acceso al Registro: la de la letra D) del párrafo quinto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario; ahora bien, el otorgante nada dijo al respecto, y podría muy bien haber optado por otro camino, si ello fuera posible. No creo que sea misión del Registrador dar cauce legal a la voluntad de los particulares: el título deberá expresar la vía por la cual se pretende la constancia registral; ahora bien, si no es misión del Registrador sí lo es del Notario autorizante, pues al fin y al cabo, como reza el Reglamento Notarial, el Notario es quien ha de interpretar la voluntad de los otorgantes, adaptándola a las formas jurídicas necesarias para su eficacia. El Registrador ha de limitarse a calificar el documento presentado de conformidad con el artículo 18 de la Hipotecaria y sus concordantes; lo que de esto exceda significa una extralimitación de funciones; el funcionario calificador examinará el título para decidir si es o no ajustado a Derecho, pero en ningún caso se le autoriza para, como si dijéramos, «salvar» el documento. El Registrador debió, como hizo, negarse a practicar la inscripción, pero no porque no se exprese la porción de exceso que corresponde a cada una de las fincas resultantes, sino porque la constancia registral de tal exceso no se solicita, y además no se expresa la vía por la cual dicha registración deba tener lugar, que de no ser la adecuada debería denegarse.

Aunque el artículo 425 del Reglamento Hipotecario establece que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento...», ello no es óbice para que lo anteriormente afirmado sea cierto, en cuanto dicho precepto lo único que hace es presumir la voluntad favorable a la inscripción, pero en ningún caso se pretende suplir la voluntad negocial; si en el título no se expresa que se practica (no que se practique) una determinada operación, el artículo 425 no sirve para resolver el problema, ya que parte de que el consentimiento sustantivo, a los efectos materiales pertinentes, se contiene expresamente en el título, y lo único que hace es presumir la voluntad formal a los efectos de solicitar la inscripción.

La escritura en cuanto a este punto está a mi juicio mal autorizada: el Notario «se quedó corto» al no interpretar la voluntad de los otorgantes, adaptándola a las formas jurídicas necesarias para su eficacia, limitándose a manifestar una mera situación de hecho (como es la mayor cabida); pero lo que no es admisible es que el Registrador «se pase» en sus funciones, efectuando una misión notarial, a saber: ser receptor directo de una voluntad negocial no documentada de forma expresa, y además, adaptar esa voluntad a la forma jurídica necesaria para su eficacia, a través de la utilización de la vía rectificadora recogida en el artículo 298, 5.º, D), del Reglamento Hipotecario, sin que el interesado hubiera hecho manifestación alguna en tal sentido.

Una vez dicho esto, he de hacer un alto en el camino para poner de relieve un hecho real y de «dominio público»: esa función de complemento, o mejor dicho, de colaboración, se está prestando en los Registros un día sí y otro también; una cosa es la cuestión puramente teórica o téc-

nica (sobre la que antes hemos tratado) y otra la práctica (de la que estamos tratando ahora). El Registrador en su deseo de dar agilidad y seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, está realizando continuamente labores que no le son propias, tal como es el caso que tratamos; así, por ejemplo, cuando en una escritura se vende una finca expresándose que don «X» vende a don «Y», sin decir nada más, se está omitiendo el consentimiento contractual de don «Y», pues no se expresa que éste compra; sin embargo, no creo que exista Registrador alguno que rechazara una escritura de las características apuntadas; igualmente, si se solicita una constancia de exceso de cabida por la vía de linderos fijos, y alguno no lo fuera, el Registrador automáticamente le daría acceso al Registro por otra vía si ello fuere posible. Casos como esos se están produciendo a diario en los Registros de la Propiedad; pero si esto es una realidad que ennoblece la función registral, a mi juicio resulta anómalo sobre esa base revocar una nota calificadora en beneficio de un título mal autorizado, pues las resoluciones han de descansar en un criterio estrictamente jurídico, si bien con las matizaciones prácticas pertinentes. Así, si el Centro directivo hubiera manifestado la posibilidad que yo antes apuntaba, esto es, la competencia del Registrador para apreciar los consentimientos tácitos, pero notorios, sería más aceptable, pues en el futuro el calificador sabe a qué atenerse, pero si se guarda silencio respecto a este problema el funcionario calificador no sabe si está o no facultado para tal labor.

Otro argumento en contra de la resolución en cuanto al punto que tratamos lo constituyen los requisitos de carácter fiscal. Dispone el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengaren el acto o contrato que se pretenda inscribir»; **pues bien, en el presente caso, es de presumir que el impuesto relativo al concepto de actos jurídicos documentados por el exceso de cabida cuya inscripción se pretende no debió ser satisfecho, en cuanto el liquidador de la escritura en cuestión, al no existir manifestación expresa al respecto, es lo normal que sólo liquidase por transmisiones (venta) y actos jurídicos documentados (división).** Si, por el contrario, el Notario autorizante hubiera manifestado expresamente, como la mayoría de sus compañeros hacen, que «queda declarado a todos los efectos la existencia del exceso de cabida cuya inscripción se solicita, de conformidad con la letra D) del número 5.º del artículo 298», la liquidación se hubiera girado, desde luego; practicándose a continuación, y sin problema alguno, la inscripción pertinente. De otra forma el Registrador no podrá practicar la operación «no solicitada», en cuanto el precepto legal transcrito le cierra el paso para ello.

B) *El título traslativo en los excesos de cabida.*—Esta resolución, que en sus Vistos cita a la de 16 de diciembre de 1983, vuelve, apartándose de ésta, por los cauces ya tradicionales, y así diferencia entre un exceso de cabida por inmatriculación (art. 298, 5.º, C, RH) y otro por rectificación (artículo 298, 5.º, A, B y D), resultando tan sólo aplicables los requisitos de título traslativo, publicación de edictos y limitación de efectos, a la primera de las modalidades expresadas, esto es, al exceso por vía inmatriculadora.

No puede decirse que exista antinomia entre esta resolución y la an-

teriormente relacionada; por el contrario, entiendo que una es complementaria de la otra; la del año 1983 exigió título traslativo para un exceso en suelo urbano que no superaba la quinta parte de la cabida inscrita, mientras que en ésta se pone de relieve cómo basta el título meramente declarativo para un exceso de esas características en suelo rústico. En un breve trabajo que publiqué en el *Boletín del Ilustre Colegio Nacional de Registradores* (mayo de 1986, núm. 223, págs. 959 y sigs.), y perdón por la autocita, traté de conciliar esa resolución de 1983 con las que anteriormente la precedieron, y de las que materialmente se apartaba; así, ponía de manifiesto cómo dicha resolución debe interpretarse restrictivamente, limitándose exclusivamente al suelo de naturaleza urbana, excluyéndose así el rústico, y justamente esto es lo que aparece confirmado por esta resolución. Por ello, para todo lo relacionado con este punto, me remito al mencionado trabajo.

Lo que sí me deja algo perplejo es una frase que en relación a esta materia se utiliza en la resolución de la Dirección General; así, cuando dice: «considerando, además, que la declaración de mayor cabida no se contiene en un título en que exclusivamente se declare...», no llego, en mi ignorancia, a entender el porqué de tal afirmación; ¿será porque el exceso de cabida debe ir necesariamente acompañado de otra operación?, ¿es que no cabe la escritura de exclusiva declaración del exceso?... Quizá fue que en mis temas de opositor existía alguna laguna; lo que un servidor recordaba, y que al escribir estas líneas confirmó con la bibliografía pertinente, es que prácticamente existía unanimidad doctrinal en torno a la posibilidad de que el exceso de cabida se hiciera constar a través de una escritura destinada a tal fin, aun cuando la misma no contuviera ningún otro acto inscribible. El «gran maestro» (ROCA SASTRE), y otros muchos, ponen de relieve cómo no existe norma legal ni reglamentaria que se oponga a esta posibilidad, aunque también reconocen que tampoco existe ninguna que la dé carta de naturaleza, con lo cual habrá que estar al axioma «lo que la Ley no prohíbe, lo permite», ya que las prohibiciones han de ser interpretadas restrictivamente. ROCA SASTRE dice con acierto cómo «lo que ocurre es que no... es práctica corriente solicitar, de un modo aislado o exclusivo, del Registrador tal constancia..., pero esto es pura circunstancia de hecho...»

Resultaría un tanto absurdo que el titular de una finca, para hacer constar en ella una mayor cabida por rectificación, tuviera que construir en la misma una obra nueva, o destruirla (segregando, dividiendo... para después agrupar), o enajenarla; es bastante más lógico que se limitara a otorgar la oportuna escritura de declaración de exceso de cabida, la cual, a mi entender, debería ser registrable por alguno de los medios recogidos en el artículo 298 (excepción hecha del apartado C), si reuniera los requisitos objetivos en dicha norma exigidos.

C) *Excesos de cabida de fincas procedentes de segregación.*—Otra cosa que también recordaba de los tiempos de opositor era la unanimidad doctrinal en torno a la necesidad de que las precauciones se extremaran cuando la finca cuyo exceso se pretende procediera de la segregación de otra, por cuanto debería haber sido objeto, en su momento, de una escrupulosa medición.

El Registrador informante pone de relieve (en su informe, no en la

nota calificadora) cómo en el caso que nos ocupa la finca que se divide procede de la segregación de otra, materia respecto de la cual la resolución nada dice. El silencio del Centro directivo creo que se debe, con acierto, al hecho de que en el recurso no pueden ser debatidas otras cuestiones que aquellas a las que la nota se refiere, y dado que en la misma el calificador no la tuvo en cuenta, el Centro directivo tampoco se pronuncia sobre el tema. Sin embargo, la materia es de por sí muy interesante.

Un servidor siempre ha sostenido, y así lo ha manifestado frecuentemente de una forma verbal, que cuando se han segregado y vendido, por ejemplo, 20 áreas, no pueden después aparecer, salvo los casos de accesión natural, 80. Si así fuera, no caben sino dos posibilidades: o se trata de un fraude fiscal (agrupaciones encubiertas, que la venta se hubiera efectuado por una mayor cabida que la consignada en el título, etc...) o, por error, se transmitió de hecho más superficie que la documentada, en cuyo caso el comprador deberá, por obligación moral, devolver dicho exceso o, en caso contrario, el apelativo que recibiría sería bastante feo.

Ahora bien, el Registrador ante semejante situación sólo posee un arma: las famosas «dudas fundadas». Si dicho funcionario hiciera empleo de las mismas, según parece resultar de la Resolución de 12 de febrero de 1981 (que también se cita en los Vistos de la presente), al comprador le bastaría con darse de alta en Catastro y aportar al Registro la correspondiente certificación administrativa. Hasta aquí el problema registral; no obstante, conviene introducirnos algo en el aspecto sustantivo. ¿Carece de armas el vendedor contra el comprador desaprensivo, o mejor dicho, «aprehensivo», de las 60 áreas indebidamente incluidas de hecho en la venta? Naturalmente, puede ser ejercitada una acción reivindicatoria, pero... ¿qué posibilidades tiene ésta de prosperar, sobre todo si se tiene en cuenta el artículo 1.471 del Código Civil? Dispone el párrafo 1.º del citado precepto que «en la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o número que los expresados en el contrato». En realidad, son dos los preceptos que debieran barajarse, uno el anteriormente transcrito, otro el artículo 1.470 del mismo texto legal, según el cual «si, en el caso del artículo precedente (venta a razón de un precio por unidad de medida o número), resultare mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa de la vigésima parte de los señalados en el mismo contrato; pero, si excedieren de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble o desistir del contrato».

En definitiva, todo depende de que dicha venta se considere o no como a «cuerpo cierto»; en un caso carece el vendedor de toda defensa, mientras que en el otro cuenta con las posibilidades de exigir del comprador lo prescrito por el artículo 1.470.

En mi opinión, los dos supuestos pueden tener lugar en una segregación y venta; así, no es lo mismo que se segregue una superficie de la finca matriz a partir de un accidente natural o no natural que a aquélla atravesaba, de forma que la porción segregada lindaría con dicha matriz por medio del mismo, con lo cual lo esencial resultan ser los linderos y

no la cabida en ellos comprendidos, que se segregue una determinada superficie que lindaría directamente con la matriz de la que procede; en este último caso lo primordial no serían los lindes, ya que uno de ellos (el de la matriz) podría situarse en las más variadas distancias, sin que por ello dichos linderos fueran alterados; por ello en este supuesto lo esencial es la superficie segregada y vendida, de modo y manera que resultaría indiferente decir que se segregan 20 áreas y se venden por 200.000 pesetas que vendiéndose a 10.000 pesetas el área se segregan y venden 20; por ello al primero de los casos apuntados le resultaría de aplicación el artículo 1.471, mientras que el último se regularía por el artículo 1.470.

ALFONSO PRESA DE LA CUESTA

DISUELTO EL MATRIMONIO POR CUALQUIERA DE LAS CAUSAS LEGALMENTE ESTABLECIDAS, A CADA CONYUGE (O HEREDEROS, EN SU CASO) SE LE ATRIBUYE UNA MITAD EN EL CONJUNTO PATRIMONIAL EN LIQUIDACION, PERO ELLO NO SIGNIFICA QUE LE QUEDE ATRIBUIDA UNA MITAD «PRO INDIVISO» SOBRE CADA UNO DE LOS BIENES QUE INTEGRAN DICHA MASA PATRIMONIAL EN LIQUIDACION, SINO QUE ESTO UNICAMENTE OCURRIRÁ COMO CONSECUENCIA DE LA ÚLTIMA OPERACION DIVISORIA, LA ADJUDICACION DE BIENES (RESOLUCIONES DE 22 DE MAYO Y 16 DE OCTUBRE DE 1986. «BOE» DE 17 DE JUNIO Y 21 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO, RESPECTIVAMENTE).

A) Resolución de 22 de mayo de 1986

I. *Hechos*.—1. «Unión de Explosivos Riotinto, S. A.», interpuso demanda ejecutiva contra don Francisco Javier Cárcamo Montes, y por el Juez de Primera Instancia número 12 de Madrid se ordenó mediante el correspondiente mandamiento el embargo de la mitad *pro indivisa* de una vivienda, piso primero, de la casa de avenida José Antonio Primo de Rivera, número 83, de Haro, adquirida por el demandado en estado de casado con doña María Libe del Amo Urrutia, para su sociedad conyugal, y que dicha señora había fallecido.

2. Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Haro, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Se suspende la anotación de embargo decretada por aparecer la finca embargada inscrita —no en cuanto a una mitad *pro indivisa*, sino en su totalidad y sin atribución de cuotas— a nombre del deudor y de su esposa doña María Libe del Amo Urrutia, para su sociedad conyugal, no constando que ésta o sus herederos hayan sido demandados o recibida la notificación de la existencia del procedimiento. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado.—Haro, 20 de marzo de 1984.—El Registrador (firma ilegible).»

3. Don Carlos Aparicio Alvarez, en nombre de «Unión de Explosivos Riotinto, S. A.», interpuso el correspondiente recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que es de aplicar el artículo 1.344 del