

II. Resoluciones de la Dirección General

POR JOAQUÍN RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ
ALFONSO PRESA DE LA CUESTA
JUAN PABLO RUANO BORRELLA
y JORGE SALAZAR GARCÍA

LA AMORTIZACION DE ACCIONES POR COMPRA CON CARGO A LAS RESERVAS LIBRES SUPONE NECESARIAMENTE LA REDUCCION DEL CAPITAL SOCIAL EN LA PROPORCION EQUIVALENTE A LAS ACCIONES AMORTIZADAS (RESOLUCIÓN DE 29 DE JULIO DE 1986. «BOE» DE 28 DE AGOSTO).

I. *Hechos*.—En Junta general universal y extraordinaria de la compañía «Almellanas, S. A.», de fecha 24 de marzo de 1982, se adoptó, por unanimidad, el acuerdo de adquirir por compra, con cargo a reservas libres de la sociedad, determinadas acciones de la misma, al amparo de lo establecido en el inciso primero del párrafo segundo del artículo 47 de la Ley de Sociedades Anónimas y artículo 101 del mismo Cuerpo legal; que igualmente se acordó amortizar las acciones adquiridas, sin reducción de capital, y revalorizar simultáneamente las restantes acciones, dándoles el nuevo valor nominal que les corresponde, modificando, en consecuencia, el artículo correspondiente de los Estatutos sociales, sustituyendo las antiguas acciones por los nuevos títulos; que tales acuerdos se elevaron a documento público mediante escritura autorizada por don José Javier Cuevas Castaño, Notario de Reus, con fecha 29 de diciembre de 1982.

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro Mercantil de Tarragona, fue calificada con nota del tenor siguiente:

«No practicada la inscripción que se solicita por lo siguiente:

Primero.—Por oponerse a lo dispuesto en los artículos 47, 2.º, y 101, en relación con el 33, de la Ley de Sociedades Anónimas, de los que resulta que la amortización de acciones por compraventa con cargo a reservas libres supone necesariamente la reducción del capital social en la proporción equivalente a las acciones amortizadas.

Segundo.—Por no acompañarse los Balances de la sociedad correspondiente a la fecha del acuerdo de compraventa y amortización de las ac-

ciones, y el posterior a la ejecución del acuerdo, de las que resulten la posibilidad contable de las operaciones practicadas y el resultado de las mismas, y siendo insubsanable el primero de los defectos, no procede la práctica de asiento solicitado.

La presente nota ha sido extendida con la conformidad de mi cotitular. Tarragona, 11 de julio de 1984.—El Registrador (firma ilegible).»

Hay otra nota a continuación que dice: «Habiéndose observado la existencia de un error material en la extensión de la nota precedente, estando el título en el Registro, se rectifica en el siguiente sentido:

«Que en el apartado primero de la misma, y después de las palabras 'acciones amortizadas', se ha omitido: 'Sin que la revalorización de las demás pueda realizarse sin aportación patrimonial', cuya omisión subsano.

Rectificación que extendiendo igualmente con la conformidad de mi cotitular.—Tarragona, 11 de julio de 1984.—El Registrador (firma ilegible).»

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra el primer defecto señalado en la nota, y alegó: Que los preceptos invocados por el Registrador no solucionan directamente la cuestión planteada, lo que hace preciso indagar más allá de la literalidad de sus textos para buscar la solución al tema planteado; que se cumple la exigencia del artículo 33 de la Ley de Sociedades Anónimas —será nula la creación de acciones que no respondan a una efectiva aportación patrimonial a la sociedad—, pues el plusvalor de las nuevas acciones responde a una efectiva aportación patrimonial, ya que aportar es también no repartir ni percibir lo que se podría; que el artículo 47 regula los diversos supuestos de adquisición por la sociedad de sus propias acciones y contempla, según Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1968, los tres supuestos siguientes: 1.º, adquisición con cargo al capital social y sólo para amortizarlas; 2.º, adquisición con cargo a beneficios y reservas libres al solo efecto de amortizarlas, siempre que se verifiquen por compra o permuta, y en tal supuesto la Ley no exige el previo acuerdo de reducción del capital social, como lo confirma el terminante precepto de su artículo 101; y 3.º, adquisición para evitar un daño grave; que el artículo 101 sólo puede ser entendido si se prescinde de la literalidad; que el problema planteado debe abordarse desde el prisma de la lógica jurídica, de los intereses en juego y el principio de la seguridad jurídica; que la función de garantía del capital social obliga al legislador a establecer un especial rigor a la hora de modificar la cifra de referencia, como imponen los artículos 58, 84 y 89 de la Ley de Sociedades Anónimas; que hay dos preceptos que suponen excepción al rigor de la normativa aludida, que son los artículos 99 y 101 —supuesto debatido—; si la operación jurídico-contable que nos ocupa entraña —como pretende el Registrador y la doctrina mayoritaria— una verdadera reducción de capital social, como ocurre en el supuesto análogo del Derecho alemán, se producirían en nuestro sistema una serie de efectos perturbadores que se pueden concretar en los siguientes: disminución de la solvencia efectiva de la sociedad —no de su solvencia legal—, por salir de su patrimonio el precio de adquisición de las acciones adquiridas; disminución de la responsabilidad de la sociedad por la reducción de capital social derivado de la amortización de acciones; liberación de activos de la sociedad en la misma medida en que el capital se hubiese reducido; que la conclusión de lo expuesto es que si la operación realizada entraña

reducción de capital el precepto del artículo 101 se convierte en gravemente perturbador de la seguridad jurídica, por lo que no puede ser ése su verdadero «espíritu y finalidad»; que si se acepta la tesis contraria —la operación realizada no conlleva necesariamente aparejada la reducción del capital social— no se producirían los citados efectos perturbadores ni se conculcarían los principios básicos en materia de capital social.

El Registrador dictó acuerdo manteniendo la nota, y alegó: Que frente a la opinión del Notario acerca del cumplimiento del artículo 33 de la Ley con la revalorización y nueva distribución del capital social entre las acciones no amortizadas, no señala de dónde proviene y de qué fondos se ha nutrido la revalorización; que aunque no sea necesario el previo acuerdo de reducción del capital social en el caso del párrafo segundo del artículo 47, sí es necesaria la reducción *a posteriori* del capital social, por razones que posteriormente se expondrán; que es claro que el artículo 101 impone la obligatoria reducción del capital social cuando ésta se realice a los beneficios o reservas libres, sin que la dispensa de aplicación de los preceptos sobre reducción de capital tenga otro alcance que el de declarar inaplicables los tendentes a garantizar los derechos de los acreedores contenidos en el artículo 98 de la Ley, puesto que no hay perjuicio para los acreedores como consecuencia de la reducción, debiendo, por tanto, observarse siempre los requisitos de los artículos 58 y 84 de la Ley; que a la misma conclusión lleva el examen del artículo 168 del Código de Comercio, antecedente legislativo; que la amortización por compra de acciones con cargo a beneficios o reservas libres entraña la reducción del capital social en la cuantía equivalente a las acciones amortizadas, según opinión de la práctica totalidad de la doctrina jurídica; que al entrañar la amortización de las acciones con cargo a beneficios o reservas libres una necesaria reducción del capital social, se reduce la cifra de garantía o retención que aquél significa, por lo que cuanto la Ley permite que la amortización de las acciones se efectúe con cargo a beneficios o reservas libres, está significando que de dicha partida del pasivo debe extraerse una cifra equivalente a las acciones amortizadas que pase a integrar una nueva rúbrica indisponible en el mismo que complete la garantía que para los acreedores significaba la cifra de capital antes de la amortización; que la creación de un fondo indisponible puede llevarse a la práctica mediante la creación de una reserva especial (legislación alemana) o procediendo, paralelamente al acuerdo de reducción del capital, a tomar otro de aumento de capital por idéntica cifra: bien mediante creación de nuevas acciones, bien mediante aumento del valor nominal de las existentes (art. 94 LSA); que la creación del fondo indisponible por el segundo procedimiento sólo puede tener lugar por trasvase de la cifra equivalente del capítulo de beneficios o reservas libres a la cuenta capital, dada la exigencia de aportación patrimonial que legitime el aumento (art. 33 LSA); que la operación realizada por la sociedad, tal y como se presenta en la escritura calificada, enmascara dos operaciones paralelas de reducción y aumento de capital, perfectamente delimitadas en nuestra legislación, sin dar cumplimiento a los artículos citados en la nota de calificación.

La Dirección General ha acordado *confirmar el acuerdo del Registrador*, en cuanto al defecto primero de la nota, único controvertido, basándose en los siguientes:

II. *Fundamentos de Derecho*.—Vistos los artículos 33, 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951 y las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero y 28 de junio de 1958 y 20 de diciembre de 1968.

Considerando que al no haberse apelado el segundo defecto señalado en la nota, la única cuestión a resolver en este recurso es la de si la operación realizada por la sociedad mercantil, y que se ha reseñado en el primer Resultando, exige el acuerdo de reducción del capital social o, por el contrario, no es necesario tal acuerdo por no implicar la amortización de acciones en este caso concreto que el capital ha sido reducido.

Considerando que por mandato legal el artículo 47, 2.º, de la Ley impone, en el caso de compra por la sociedad de sus propias acciones con cargo a los beneficios y reservas libres, el tener que amortizarlas, y el artículo 101 de la misma Ley señala que en este supuesto no necesitan ser observados los preceptos sobre reducción de capital.

Considerando que la norma de este artículo 101 ha originado una doble postura en la doctrina al interpretar su contenido, ya que mientras unos autores entienden la necesidad de acuerdo social de reducción, y que en este artículo 101, al igual que el 99, dispensan del rigor legal que para esta operación —y en función de la garantía que para los acreedores supone la cifra de capital— se establece en el artículo 98, otros tratadistas afirman, por el contrario, que no obstante la literalidad del precepto controvertido, entender que en este caso se produce una reducción de capital supone una disminución de la garantía de los acreedores, sin ninguna contrapartida.

Considerando indudablemente que al verificarse el reintegro a los socios de las acciones amortizadas con unos fondos que proceden de la parte de patrimonio desvinculado queda a salvo el capital social, y de ahí que en alguna legislación —Derecho francés— esta operación no se considera como un supuesto de reducción de capital, y tenga su regulación específica en los artículos 209 a 214, sección V, del párrafo segundo, de la nueva Ley de Sociedades, mientras que en el Derecho alemán, en donde tal operación constituye una de las formas de reducción de capital, la propia Ley de 1965, si bien, por una parte —al igual que en la Ley española—, establece no ser necesario el observar los preceptos sobre reducción, por otra —y en éste se diferencia de la nuestra—, obliga a ingresar en la reserva legal una cantidad equivalente a la cuantía de las acciones rescatadas, con lo que quedan protegidos los intereses de los acreedores, que no ven disminuida su garantía de cifra de retención en el pasivo social.

Considerando que nuestra Ley, al no contener la precisión formulada por el Derecho alemán —recogida en el art. 53 de la Segunda Directiva del Mercado Común—, se nos muestra incompleta en este punto y será necesario esperar a que la futura reforma en materia de sociedades consigne esta definición, pero sin entrar en las diversas soluciones ofrecidas al interpretar este artículo 101 de la Ley, que excederían del contenido de este recurso, es forzoso entender que aunque no sea preciso observar las disposiciones del artículo 98 de la Ley, será necesario, en cambio, el acuerdo de reducción de la Junta, siempre que se combine esta amortiza-

ción de acciones con el simultáneo aumento del valor nominal de las acciones que permanezcan subsistentes.

III. COMENTARIO.—Es objeto de discusión en este recurso la forma en que se ha de proceder para que, amortizándose por una sociedad anónima parte de sus acciones por compra de las mismas, con cargo a beneficios o reservas libres, dicha sociedad continúe teniendo el mismo capital social, mediante el aumento del valor nominal de las acciones subsistentes.

No ha sido discutido el segundo defecto alegado por el Registrador Mercantil: no acompañarse los Balances de la sociedad correspondiente a la fecha del acuerdo de compraventa y amortización de acciones y el posterior a la ejecución del acuerdo, de los que resulten la posibilidad contable de las operaciones practicadas y el resultado de las mismas. Ello puede venir exigido por el imperativo legal de que la amortización se realice con cargo a beneficios o reservas libres, cuya existencia, por tanto, se debe probar.

Se consideran vistos por la Dirección General para resolver este recurso los artículos 33, 47 y 101 de la Ley de Sociedades Anónimas, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero y 28 de junio de 1958 y 20 de diciembre de 1968.

Intentando los otorgantes de la escritura que motiva este recurso aumentar el valor nominal de las restantes acciones que no se vendían, a juicio del Registrador calificador, se deberían haber seguido los siguientes pasos:

1. Comprar las acciones en venta con cargo a la cuenta de beneficios y reservas libres.
2. Reducir dicha cuenta de beneficios y reservas de libre disposición en el importe del precio de las acciones que se compraban.
3. Amortizar las acciones compradas.
4. Reducir el capital social en el importe de las acciones amortizadas por su compra.
5. Aumentar la cuenta de beneficios y reservas de libre disposición en la cuantía del capital reducido.
6. Ampliar el capital social en la misma cantidad que antes se había reducido, no emitiendo nuevas acciones, sino aumentando el valor de las antiguas, con lo que se vuelve a disminuir la cuenta de beneficios y reservas de libre disposición.

Frente a estos pasos lógicos, en la escritura que motiva este recurso se procede de forma distinta:

1. Se compran las acciones con cargo a reservas libres de la sociedad.
2. Se amortizan las acciones adquiridas, sin reducción del capital social.
3. Se revalorizan simultáneamente las acciones restantes en el importe de las acciones compradas por la sociedad.

Por tanto, no se discute la legalidad del resultado a conseguir, sino el método utilizado para ello, reduciéndose el problema a la necesidad o no de reducir el capital social, cuando la adquisición de sus acciones por la sociedad se produce por compra de la misma, con cargo a beneficios o reservas de libre disposición y para amortizarlas.

Se trata de una cuestión ya debatida en la doctrina, sin que haya una posición unánime.

GARRIGUES y URÍA, con lo que puede considerarse doctrina mayoritaria en este punto se manifiestan en términos absolutos: «La amortización de acciones propias adquiridas por compraventa o permuta indicará también la reducción del capital en la medida correspondiente al valor nominal de las acciones amortizadas, porque amortización y reducción son conceptos correlativos.»

Por el contrario, PELAYO HORE manifiesta: «No tengo ningún inconveniente en afirmar categóricamente que la reducción de capital por compra de acciones con cargo a beneficios y reservas es metafísicamente imposible.» En el mismo sentido, VELASCO ALONSO: «La amortización a que se refiere la Ley no quiere decir que la sociedad tenga que acordar necesariamente la reducción del capital.»

Son varias las sentencias que tratan de este punto, que son citadas en esta resolución: las del Tribunal Supremo de 17 de febrero y 28 de junio de 1958 y la de 20 de diciembre de 1968.

La Sentencia de 17 de febrero de 1958 (núm. 1.023) establece que «la amortización de acciones por compraventa o permuta sólo puede hacerse con cargo a beneficios y reservas libres y no con cargo al capital social».

La Sentencia de 28 de junio de 1958 (núm. 2.519) señala que «la compra de las acciones por la sociedad con el producto de los beneficios no determina esencialmente la reducción del capital social».

Y la Sentencia de 20 de diciembre de 1968 (núm. 5.889), la más citada en este punto, dice que «del contenido del artículo 47 de la Ley de Sociedades Anónimas se desprende que distingue perfectamente tres casos diferentes al regular la adquisición por las sociedades de sus propias acciones: 1) cuando se haga con cargo al capital social y únicamente para amortizarlas, en que se exige el previo acuerdo de reducción del capital social adoptado conforme a las disposiciones de la propia Ley; 2) cuando la adquisición se haga con cargo a los beneficios de reservas libres, y también al solo efecto de amortizarlas, siempre que se verifique por compraventa o permuta, y en tal supuesto la Ley no exige el previo acuerdo de reducción del capital social, como lo confirma el terminante precepto de su artículo 101; y 3) ... cuando se adquieren las acciones para evitar un daño grave».

Por tanto, podemos derivar de la jurisprudencia las siguientes conclusiones:

- No cabe adquisición de acciones con cargo al capital social mediante compraventa y permuta.
- La compra de las acciones por la sociedad con cargo a los beneficios no determina esencialmente la reducción del capital social.
- Que la no exigencia de previo acuerdo de reducción del capital lo confirma el artículo 101 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Parece claro que cuando la sociedad adquiere sus propias acciones con cargo a beneficios y reservas de libre disposición las ha de amortizar.

Es necesario preguntarse en qué consiste la amortización de acciones. La amortización de acciones consiste en la extinción material de las mismas, que dejan de existir, habiendo sido reembolsado su titular.

Debemos entonces entender, con carácter general, que no cabe amortizar acciones sin que, al mismo tiempo, tenga lugar la correspondiente reducción de capital, porque el capital está representado por acciones, y algunas de éstas han dejado de existir. En caso contrario, se rompería el principio de identidad entre la cifra de capital social y la suma de las acciones que recoge el artículo 33 de la Ley de Sociedades Anónimas: el capital social sería superior a la suma del valor nominal de las acciones.

Cabe plantearse aquí si esa reducción del capital debe realizarse *a priori* o puede tener lugar *a posteriori*, una vez adquiridas las acciones y amortizadas. Parece que, en principio, nada se opone a esa posibilidad. Sin embargo, ¿qué ocurre si, acordada por la sociedad la adquisición de parte de sus acciones por compraventa o permuta, con cargo a beneficios o reservas libres, después no se logra el *quorum* necesario para llevar a efecto la reducción del capital?

No es el mismo el *quorum* requerido para cada acto: para la adquisición de las acciones basta el del artículo 51 de la Ley de Sociedades Anónimas, mientras que para la reducción es necesario el exigido por el artículo 58 de la misma.

La necesidad de obviar este inconveniente parece que obliga a que el acuerdo de reducción sea anterior o, por lo menos, simultáneo al de adquisición de acciones.

Problema distinto es el de las garantías que han de concurrir a esta especial reducción de capital. Este es el sentido que debe darse al artículo 101 de la Ley de Sociedades Anónimas.

No se trata, por tanto, con este artículo, en contra de lo que defiende la Sentencia citada de fecha 20 de diciembre de 1968, de eximir del requisito de la reducción del capital social.

Este artículo, partiendo del principio de la necesidad de reducir el capital en caso de amortización con cargo a los beneficios o a las reservas libres, exime este supuesto del cumplimiento de las garantías que con carácter general exige la Ley para la reducción de capital.

Con esta supresión de garantías y formalidades para llevar en este caso a efecto la reducción de capital no surge perjuicio para nadie:

Ni para los acreedores, en cuanto que la restitución que se realiza a los accionistas que venden no se hace con cargo al patrimonio vinculado.

Ni para los restantes accionistas, en cuanto que el precio de venta no siempre vendrá fijado por el valor nominal de las acciones, sino por su valor real, conforme a balance.

Ni para la sociedad, que seguirá gozando de la misma seguridad y fiabilidad que antes.

¿Cuál es el fundamento de la obligación de reducir el capital social cuando se amortizan acciones con cargo a beneficios o reservas libres?

La reducción del capital social sólo es una consecuencia lógica de la función de garantía que el mismo cumple. No cabe que, amortizadas unas acciones con cargo a beneficios o reservas libres, la cifra de capital social que publique el Registro Mercantil sea distinta de la que se derive de la suma de todas las acciones de la misma.

Todo lo hasta aquí expuesto lo entiendo aplicable al supuesto típico de adquisición por la sociedad de parte de sus acciones por compra y con cargo a beneficios.

Sin embargo, el caso que aquí se plantea presenta matices distintos: tras la amortización de las acciones compradas y el aumento de valor nominal de las subsistentes la cifra del capital social sigue coincidiendo con la que se deriva de la suma del valor nominal de las acciones en que aquél está dividido.

¿Cabe alegar alguna otra razón que justifique la necesidad de tal reducción del capital social?

Entiendo que no se deben desechar soluciones posibles en base a razonamientos de carácter dogmático, sino en atención a los intereses en juego y a las consecuencias reprobadas por el Derecho.

Dos son los argumentos que emplea el Registrador en la defensa de su nota: que el Notario no señala de dónde proviene y de qué fondos se ha nutrido la revalorización de las acciones; y que la escritura calificada, tal y como se presenta, enmascara dos operaciones paralelas de reducción y aumento de capital, sin cumplir la normativa a los mismos aplicable. Veamos los dos argumentos separadamente:

- El artículo 88 de la Ley de Sociedades Anónimas establece que «... el aumento del valor nominal de las (acciones) existentes podrá consistir ... en la transformación de reservas o de plusvalías de este patrimonio (social)...»

El Notario, en el recurso gubernativo, se limita a decir que aportar es también no repartir ni percibir lo que se podría, pero de la escritura calificada no se desprende la procedencia de los fondos para la revalorización de las acciones.

Son muchos los problemas que se plantean en nuestras Oficinas por todo aquello que parece desprenderse de los documentos presentados, pero que éstos no dicen.

Parece que es el importe de las acciones amortizadas el que se destina al aumento del capital social. Tal importe, que debería haber sido traspasado a la cuenta de beneficios y reservas libres, para después destinarse a ampliación de capital mediante el aumento de valor nominal de las acciones subsistentes.

- Entramos en el segundo argumento esgrimido por el Registrador: el enmascaramiento de dos operaciones paralelas de reducción y aumento de capital, sin cumplir la normativa aplicable.

Ese paso previo lógico de la reducción del capital social, ¿tiene que reflejarse como operación independiente?

La Dirección General establece que es precisa la reducción con carácter previo al aumento, porque nuestra legislación no prevé que, al reducirse el capital, el importe de esa reducción ha de ser ingresado en la reserva legal, para que no vean disminuida su garantía los intereses de los acreedores.

Pero en este caso no se ve disminuida en ningún punto la garantía de los acreedores. Es precisamente el importe de las acciones amortizadas el que se destina a la ampliación del capital social.

No hay nadie, en nuestra opinión, cuyo interés legítimo se vea perjudicado ante esta forma de actuar.

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.»