

PRÁCTICOS

CASOS PRÁCTICOS

CARMEN GÓMEZ y BERNARDO FELIPE. Registradores de la Propiedad

ACTA DE OCUPACION Y PAGO COMO MEDIO INMATRICULADOR.

Se presenta en el Registro un acta de ocupación y pago en la que se describe la finca afectada pero no se dan datos registrales, se cuestiona si no constan los datos por olvido o desconocimiento, o lo que se pretende es inmatricular dicha finca.

Los contertulios entendieron que debe solicitarse aclaración para evitar, en su caso una doble inmatriculación.

La cuestión sirvió para recordar que el acta de ocupación de pago en una expropiación es un título hábil para inmatricular fincas, según se desprende del art. 32.4º del R.H. y art. 53 de la Ley Expropiación Forzosa (“acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago”); así también lo recoge el art. 39 de la Ley del Suelo 6/1998 de 13 de Abril al decir: 1...”El hecho de que alguna de estas fincas no estuviera inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción...”.

Dichas actas deberán acompañarse de la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción que conste, según resulta del art. 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre y así lo especifican los art. 39, antes citado, en su número 2 y la letra C del número 2 del art. 24 del Real Decreto de 4 de Julio de 1.997.

Así mismo, se comentó que como medio inmatriculador especial, conforme al art. 299 R.H., no requiere publicación de edictos ni tiene limitación a efectos del art. 207 L.H., y ello por su carácter privilegiado como acto de poder estatal, a lo que se añade la publicidad que conlleva la regulación legal del expediente de expropiación con sus requisitos y garantías (según R. de la D.G.R.N. de 25 de Octubre de 1.962).

Carmen Gómez

DEMANDADOS COMO HEREDEROS DEL TITULAR REGISTRAL SIN JUSTIFICARSE.

Entablado procedimiento declarativo para elevar a público la compraventa de una finca que consta inscrita a favor de un matrimonio, en cuanto a una mitad, y a favor de un soltero, la otra mitad, se presenta la sentencia en el Registro surgiendo algunas dudas.



El soltero está en rebeldía, por lo que para poder inscribir la sentencia habrá que pedir que consten los plazos necesarios a los efectos del art. 524 de la L.E.C.

Además del soltero, han sido demandados los presuntos hijos herederos del matrimonio, sin que se especifique que han fallecido los cónyuges ni se aporte ningún título sucesorio. La cuestión radica en si debe solicitarse que se aporten los títulos de la sucesión o que por lo menos se justifique el fallecimiento de ambos cónyuges.

Algunos entendieron que deben solicitarse los títulos por el principio del tracto sucesivo, pero otros estimaron que si el Juez hace constar que los demandados, son en calidad de tal, como herederos de los titulares registrales, no debería entrar el Registrador a calificar dicho tracto.

Carmen Gómez

ORGANO COMPETENTE PARA LA APROBACION DE UNA REPARCELACION.

Partiendo de que la Ley de Bases de Régimen Local de 1985, en su redacción dada por la Ley de Modernización del Gobierno Local de 21 de Abril de 1.999, establece que los P.A.I. (Plan de Actuación Integral) deben aprobarse por el Pleno Municipal, mientras que en su desarrollo se aprobará una reparcelación por Decreto de Alcaldía (art. 21); se plantea si la certificación administrativa debe decir algo al respecto.

Algunos contertulios entendieron que debe expresarse que la reparcelación aprobada es en ejecución o desarrollo del Plan aprobado por el Pleno en fecha “tal”, y como consecuencia del Plan General aprobado en fecha “cual”.

Otros no lo tuvieron tan claro.

Carmen Gómez

CASOS CORTOS

- El derecho de retracto de comuneros sí es aplicable cuando se adquiere la finca en subasta pública, porque aunque forzosa es venta al fin y al cabo.

- Se recuerda la competencia del Presidente del Tribunal del Jurado (que siempre es un Juez) de la Audiencia Provincial para solicitar la práctica de una anotación preventiva de embargo.

Frente a la cuestión de a favor de quién se toma, caben varias opciones: a favor del Estado, en interés del procedimiento, a favor del Juzgado solicitante...

Esta solución es la misma para los casos en que la anotación no tenga un beneficiario determinado como son en causas criminales, en caso de prohibición de disponer...



- Inscrita una hipoteca unilateral sin aceptación, se presenta ahora la cancelación otorgada por la acreedora a cuyo favor se inscribió; se entendió que debía admitirse considerando que la aceptación está implícita en la carta de pago.

- Constando un derecho de opción inscrito, si se ejerce la opción da lugar a una inscripción derivada de la misma pero no se extingue la opción sino que se ejerce. No se debe, por tanto, cancelar el asiento donde constaba, ni cobrar dicha cancelación.

- Cuando se presenta un documento judicial solicitando anotar preventivamente un embargo y dice «...Notifíquese al deudor...» (y además, lleva la misma fecha el auto o providencia que el mandamiento presentado), debe considerarse insuficiente, porque ha de constar que se ha practicado dicha notificación.

Carmen Gómez

CLAUSULA ESTATUTARIA DE DUDOSA INSCRIPCION.

Se presenta para inscribir escritura de obra nueva y propiedad horizontal en cuyos estatutos consta como última cláusula la siguiente: “El promotor se reserva el derecho perpetuo de instalar sobre la cubierta del edificio, aparatos de aire acondicionado y servicios de antena colectiva y telecomunicaciones. A tal efecto se entiende constituida la necesaria servidumbre para permitir el paso del personal necesario para la instalación y mantenimiento de los citados servicios a través de la terraza. Esta servidumbre deberá ser ejercitada del modo menos molesto para la finca que es predio sirviente.”

Todos los contertulios estuvieron de acuerdo en su no inscripción, entendieron que, además de la falta de precisión del contenido del derecho (“instalar...”) - al no determinarse si los propietarios pueden hacer instalaciones semejantes, si las instalaciones serían las de utilización del propio edificio o también de edificios colindantes, la ubicación, el número de aparatos...-, el promotor no puede reservarse las facultades que se expresan puesto que una vez transmitida la propiedad de alguno de los elementos privativos, la constitución de gravámenes sobre elementos privativos o un elemento común (como son las servidumbres) necesariamente exigirá, respectivamente, el consentimiento del propietario de dicho elemento o de la Junta de Propietarios, tanto por exigencias del tracto sucesivo, como por imperativo de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que esta cláusula desborda los límites de la autonomía de la voluntad en el régimen de la propiedad horizontal, donde la regla general en este punto es la imperatividad, puesto que no son legales las reservas a favor del promotor de facultades que corresponden a la Junta, tal y como tiene señalado el Tribunal Supremo en su doctrina reiterada en ese punto.

Se citaron varios artículos como el 20 L.H. y 5 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal y algunas resoluciones, entre las que destacó la R. de la D.G.R.N. de 24 de Noviembre de 2.003, en la que la Dirección General no estimó inscribible una cláusula similar, relativa a la instalación de rótulos en la cubierta del edificio, por entender que faltaba precisión en su contenido.

Carmen Gómez



CESION A FAVOR DE AYUNTAMIENTO A CAMBIO DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Se presenta en el Registro un convenio urbanístico por el cual una entidad cede al Ayuntamiento un solar para destinarlo a parque infantil a cambio de un aprovechamiento urbanístico. Para dicho convenio, la Secretaría del Ayuntamiento dice que no es necesario el trámite de información pública (es decir, no aplicable la Disposición Adicional 4ª de la Ley Urbanística Valenciana de 2005 que establece «...La competencia de su aprobación por parte municipal corresponderá al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública por plazo de veinte días sobre el proyecto de convenio...»).

Unos entendieron que parece adecuado exigir la aprobación por el Pleno Municipal; y la mayoría entendió que debe aplicarse el régimen de las transmisiones onerosas, trabándolo como una cesión a favor del Ayuntamiento, aunque se suspenda el aprovechamiento urbanístico (por no ser inscribible al no poder determinarse).

Carmen Gómez

HERENCIA CON SUSTITUCION FIDEICOMISARIA OLVIDADA.

Una sucesión en la que a los protagonistas llamaremos «abuelo-A», «abuela-B», «hijo único de ambos-C», y «nieto-D».

En primer lugar fallece A, deja sus bienes en usufructo a su esposa B y la nuda propiedad a su hijo C con cláusula de sustitución fideicomisaria a favor del nieto D, y si, o cuando falleciera, a sus descendientes.

Los bienes quedan inscritos, en cuanto a una mitad a favor de la viuda y la otra mitad, el usufructo y nuda propiedad, en la forma dicha. En segundo lugar, fallece la abuela B, dejando todo a su único hijo C; cuando se practica la herencia, solamente se extingue el usufructo que le correspondía, consolidándose a favor de la nuda propiedad.

Por tanto, en el Registro consta inscrita una mitad indivisa a favor del hijo por herencia y la otra mitad indivisa a favor de la abuela B por adjudicación de gananciales, con la carga de la sustitución fideicomisaria.

En tercer y último lugar, fallece el hijo C, dejando viuda (E) e hijo D, se practica la escritura de la herencia por la que se adjudican los bienes de C por terceras partes: un tercio en usufructo la viuda (E) y la nuda propiedad hijo D, otro tercio en pleno dominio la viuda (E), y el otro tercio en pleno dominio el hijo D; pero se olvidan de la sustitución fideicomisaria.

Después de algunas aclaraciones se dio una solución. Primero habrá que solicitar la herencia de la abuela B para poder trasladar la mitad que sigue inscrita a su nombre e inscribirla a favor de su hijo C, por herencia materna, con lo que, todos los bienes estarán a su favor en su totalidad, aunque sujetos a sustitución fideicomisaria.

A continuación y en cuanto a la herencia de C, estando todos los interesados, esposa viuda E e hijo fideicomisario D (hoy sin descendientes), deben determinar y concretar la mitad indivisa gravada con la sustitución fideicomisaria sobre los bienes; dicha mitad indivisa (o los bienes en los que se concrete) seguirá la suerte de la sustitución y por tanto, se inscribirán a favor del fideicomisario D por herencia de A, y la otra mitad se la podrán adjudicar como quieran.



Así pues, deben rectificarse las adjudicaciones realizadas en la escritura, porque además, los bienes sujetos a la sustitución no parece que pudieran gravarse con el usufructo de la viuda.

Carmen Gómez

DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARTE DE PARCELA CON CASA DENTRO.

Se presenta una escritura de venta de varias fincas rústicas donde el vendedor se reserva el derecho de superficie sobre el suelo rústico, que es vuelo rústico, de parte de la finca; sentado que resulta posible siempre que esté bien determinado (en cuanto a la superficie y los lindes) en el supuesto planteado lo realizan sobre «la parte cultivable no forestal y casa agrícola a su servicio», siendo la «casa» la que provoca dudas.

Esto es, el problema surge al incluir «la casa» en el derecho de superficie rústico general, porque según los contertulios cabría considerarlo o como un derecho de uso (en suelo rústico y sobre parte de finca perfectamente determinado, implicaría una segregación sujeta a licencia, según varias resoluciones), o como un derecho de superficie urbanístico o un arrendamiento....

Surgieron varias soluciones, unos opinaron que puede inscribirse el derecho de superficie sobre vuelo rústico y sobre la parcela y el derecho de superficie sobre la casa, exigiendo los requisitos necesarios en cada caso; otros, pensaron que debía solicitarse la rectificación de la escritura, en relación con la casa, o bien, configurándose claramente el derecho que recae sobre la misma que sea inscribible o bien, expresándose que está incluida en la finca rústica.

Algunos otros resolvieron el tema entendiendo que podía inscribirse el derecho de superficie sobre suelo rústico, expresando que dentro existe una casa, sin configurar nada en torno a la casa, no dejándola incluida dentro del derecho de superficie.

Carmen Gómez

EXTINCION DE CONDOMINIO FUNDIDA O CONFUNDIDA CON UNA ADJUDICACION DE HERENCIA.

Dos personas A y B son dueños por mitad de una mitad de finca por compra, y ahora se presenta escritura de herencia, en la que ambos son herederos, de la otra mitad, diciéndose que correspondiéndoles los derechos por mitad, se forma una masa común y extinguen condominio sobre la finca adjudicándola en su totalidad a A. Se plantean dudas para admitirlo por si hay falta de tracto.

Algunos empezaron comentando que, si todas las participaciones son privativas (las derivadas de la compra), puede entenderse que hay extinción de condominio sin más, pero si son de distinto carácter, habría que especificar las partes.

Sentado lo anterior, la mayoría entendió que, si resulta de la herencia la aceptación y posterior adjudicación de los bienes (aunque incluyendo una parte que no se adquirió por este título) el documento sería inscribible. Si bien esa adjudicación conllevaría una extinción de condominio sujeta a pago de impuesto, por lo que habría de girarse una liquidación complementaria por tal concepto.

Carmen Gómez



VENTA DE BIENES POR HEREDEROS, SIN PARTICION, A LA VIUDA.

Resulta claro que la venta o acto de disposición de bien concreto inscrito a nombre del causante (ganancial o privativo) realizada por todos los llamados a la herencia es admisible, implicando tal enajenación la aceptación de la herencia (art. 999 Código Civil), por tratarse de un acto que sólo puede realizarse si se tiene la cualidad de heredero, y así lo ha venido entendiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, en muchas resoluciones como las de 21 de Enero de 1.993, 11 de Diciembre de 1.999, y 28 de Noviembre de 2.000 entra otras; matizando la resolución de 10 de Diciembre de 1.998, que siendo admisible, resulta ineludible acreditar la liquidación del Impuesto de Sucesiones (art. 254 LH), sin que baste al efecto la nota de autoliquidación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y AJD, al tener éste naturaleza y régimen distintos.

Dicho lo anterior, ahora se plantea un caso en el que todos los herederos-hijos del causante venden a la viuda, después de aceptar la herencia, todos los bienes de la herencia (privativos y gananciales).

Algunos contertulios opinaron que hay que exigir la previa liquidación de la sociedad de gananciales, porque los bienes tienen responsabilidad distinta siendo ganancial o privativo; entendían que en la venta total por todos los llamados a un extraño, están en el mismo lado, mientras que si venden a la viuda, se quedan en lugar enfrentado, a efectos de responsabilidad patrimonial (para los acreedores de la herencia o de la sociedad de gananciales no es lo mismo).

Sin embargo, otros contertulios entendieron que la liquidación de la sociedad de gananciales cabe integrarla, igual que la aceptación de la herencia en la transmisión; y, si admitimos la venta a un extraño, sin plantearnos qué ocurre con la liquidación de la sociedad de gananciales, igual deberíamos admitirla a la viuda.

Carmen Gómez

OBRA NUEVA SOBRE UNA CASA, SEGÚN EL REGISTRO. ¿CABE EXIGIR LICENCIA DE DEMOLICION?.

La ley urbanística valenciana prevé en su Art. 191 la licencia de demolición; este artículo se desarrolla en el art. 472 del Reglamento de 12 de Mayo de 2.006, en el que se dice que la ejecución de obras de demolición exigirá previa licencia.

Con esta normativa autonómica, se plantea el siguiente caso: en una escritura de declaración de obra nueva, con su correspondiente licencia de construcción, constando en el Registro la existencia de una casa, ¿es necesario exigir la licencia de demolición?

Los contertulios citaron también el art. 474 del texto expresado, donde se dice que las licencias son independientes. De la lectura detenida de todos los artículos relacionados se llegó a la conclusión de que no podíamos exigir la licencia de demolición para inscribir la obra nueva.

Así como la licencia para la edificación es exigida a los particulares, el art. 472 R.H. al que obliga es al Ayuntamiento a hacer reflejar la licencia de demolición en el Registro de la Propiedad; de hecho,



se remite por los Ayuntamientos mediante una certificación del Secretario que contiene el decreto aprobatorio de la licencia, solicitando el reflejo registral.

Será la nota al margen de la inscripción de dominio última o de declaración de obra nueva, el asiento a practicar, según se ha comentado en otras ocasiones.

Carmen Gómez

DERECHO DE USO QUE NO SE CONFIGURA COMO DERECHO REAL.

Una entidad cede a «REPSOL BUTANO...» el derecho de uso de los terrenos donde se han ubicado los depósitos y los trazados de las tuberías de la red de distribución, constituyéndose la correspondiente servidumbre personal de paso a tales elementos para su conservación, utilización, ...

Surge la duda sobre la inscripción de ese derecho de uso; todos los contertulios entendieron que por la redacción dada en la escritura, parece que se refiere a uso de forma coloquial, más que como un derecho real, no configurándose como tal, ni estableciéndose plazo... por tanto cabría inscribir la servidumbre, si bien reflejando todos los contornos que conlleva, citando el uso pero sin inscribirlo como derecho real independiente.

Carmen Gómez

COMPRAVENTA SUJETA A CONDICION SUSPENSIVA DE CANCELAR EL COMPRADOR UNA HIPOTECA.

Se presenta escritura de compraventa en la que después de consignar el precio, del que se retiene una cantidad por el comprador para hacer efectivo el importe pendiente de la hipoteca, consta la cláusula siguiente «...La presente compraventa queda sujeta a la CONDICION SUSPENSIVA de cancelar la parte compradora el préstamo hipotecario que grava la finca o subrogarse en el mismo con el consentimiento de la entidad acreedora, de forma que quede totalmente liberada de responsabilidad por dicho préstamo la parte vendedora, lo que se compromete a realizar el comprador en un plazo de tres meses desde este otorgamiento...». Planteándose su inscribibilidad o no.

Frente a algunos que opinan que debe inscribirse tal cual, otros entienden que debe suspenderse hasta que se acredite en los tres meses, el cumplimiento de la condición.

Se distinguieron dos supuestos: si llega la cancelación al Registro antes de transcurridos los tres meses desde el otorgamiento se admitiría como cumplimiento de la condición, pero si llega la cancelación después de ese plazo, parece que debería exigirse el consentimiento de la parte vendedora para inscribir.

Carmen Gómez



TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL EN CONVENIO URBANÍSTICO FORMALIZADO EN EXPEDIENTE DE REPARCELACIÓN.

Planteamiento.

Un propietario de suelo urbano consolidado resulta obligado tanto a la aportación de suelo como a contribuir a los gastos de una actuación urbanística de reparcelación, como contraprestación exigida por los excedentes de aprovechamiento urbanístico generados. Recurriendo el propietario contra esta decisión y agotada la vía administrativa, acude a los Tribunales y obtiene sentencia en primera instancia la cual, anulando parcialmente el acto administrativo, revoca la obligación de aportar suelo y mantiene en cambio la de contribuir a los gastos, al apreciar que las obras pendientes de abastecimiento de aguas y alcantarillado no permitían estimar totalmente la condición de suelo consolidado. Dicha sentencia es recurrida en casación y, antes de pronunciarse el Tribunal Supremo, se pone fin al litigio mediante transacción extrajudicial.

Comentario.

Se entendió que cabe la inscripción del Convenio Urbanístico donde se contengan los términos de dicha transacción extrajudicial, de conformidad con lo previsto en los artículos 2 y 3 del RD. 1093/1997, de 4 de julio.

Bernardo Felipe

OPCIÓN DE COMPRA CONCEDIDA A UN BANCO, CONSTANDO PREVIAMENTE INSCRITA LA HIPOTECA A FAVOR DE AQUEL Y SOBRE EL MISMO INMUEBLE: ¿PACTO COMISORIO?

Planteamiento.

Inscritas previamente dos hipotecas a favor de un banco, se plantea la inscripción de una opción de compra a favor del mismo banco acreedor hipotecario, suscitando la duda que concierne a la apreciación de pacto comisorio.

Comentario.

Como se deriva del artículo 1859 del Código Civil, infringe la prohibición el pacto por el que se estipula en favor del acreedor hipotecario un derecho de opción sobre la finca hipotecada, de modo que la cantidad prestada serviría de anticipo del precio, a cuenta del precio total (STS 18.feb.1997). Sin embargo, una opción de compra instrumentada en escritura posterior, que no contemplase las previas hipotecas ni el descuento como anticipo de las cantidades prestadas, al no apreciarse finalidad de garantizar la deuda con la transmisión del dominio, sería respetuosa con la prohibición de pacto comisorio.

Bernardo Felipe

MANDAMIENTO JUDICIAL DE PROHIBICIÓN DE DISPONER, RECAYENTE SOBRE ANOTACIONES PREVENTIVAS DE DEMANDA Y DE EMBARGO.

Planteamiento.

Se recibe en el Registro de la Propiedad un mandamiento judicial ordenando la prohibición de disponer sobre cualesquiera bienes inmuebles o derechos reales inscritos a favor de una determinada



entidad. En dicho Registro, no constan más asientos a favor de la misma que una anotación preventiva de demanda sobre un inmueble y otra de embargo sobre otra finca.

Comentario.

Parece que nada impide la anotación preventiva de la prohibición de disponer sobre la anotación preventiva de demanda, por la expectativa de conversión en inscripción definitiva del dominio a favor del anotante de conformidad con el artículo 196 del RH. Sin embargo, en el caso de la anotación de embargo surgen posturas dispares, pues para algunos contertulios no existe justificación conceptual para la anotación de una prohibición de disponer, pues la única finalidad de esta anotación tabular es la realización de valor; mientras que otras opiniones proponen la posibilidad de establecer un paralelismo con la anotación de demanda, estimando que en la de embargo existe una cierta expectativa de adquirir el dominio, por la preferencia concedida a favor del acreedor en la adjudicación judicial.

BernardoFelipe

IMPOSIBILIDAD DE DIVIDIR UNA PARCELA EN DOS, POR RESULTAR INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA EDIFICABLE, Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA COMO SOLUCIÓN.

Planteamiento.

Destinada una parcela a la construcción de un edificio de viviendas y un centro comercial, la división en dos fincas para esta finalidad topa con el obstáculo jurídico de la unidad mínima edificable. No obstante, existen sendas licencias municipales autorizando una y otra edificación, y se propone la propiedad horizontal tumbada, constituida por los dos elementos, como solución para no tener que dividir la parcela.

Comentario.

Dicha solución es aceptable, siendo en todo caso elemento común la totalidad del suelo, si bien hubiera sido preferible que ambas edificaciones estuvieran amparadas por una misma licencia municipal. Tratándose de dos licencias de edificación independientes, será conveniente que cada una de ellas contemple la otra, y no se fundamente en la irrealidad de considerar libre de edificación el resto de la parcela. Así debe inferirse a partir del art. 78 del RD. 1093/1997, de 4 de julio, en relación con el 259.3 del TR. de 26 de junio de 1992 y la normativa urbanística de la Comunidad Autónoma relativa a la parcelación.

Bernardo Felipe

ESCRITURA PÚBLICA LIQUIDANDO SOCIEDAD DE GANANCIALES SIN CONTEMPLAR EL CONVENIO LIQUIDADOR APROBADO POR SENTENCIA FIRME DE DIVORCIO.

Planteamiento.

Por sentencia firme de divorcio se aprueba convenio regulador, liquidando la sociedad de gananciales. Posteriormente, ambos ex-cónyuges otorgan escritura pública en la que liquidan la sociedad de gananciales de una manera distinta.



Comentario.

Dado que existe acuerdo entre las partes, no hay obstáculo para la inscripción de la liquidación contraria al convenio regulador. Sin embargo, si hubiera hijos menores, tutelados por dicha sentencia y en cuyo interés ha actuado el Ministerio Fiscal, la liquidación de gananciales mediante escritura contradictoria con el convenio regulador requeriría, según una primera opinión, modificación del convenio aprobado judicialmente, de conformidad con los artículos 90 y siguientes del Código Civil, si bien otros contertulios opinaron que la liquidación de gananciales no afecta a los intereses de los menores, no siendo necesaria tal modificación.

Bernardo Felipe

INMATRICULACIÓN DE PARCELAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO, PERO QUE JUNTO CON OTRAS FINCAS YA INSCRITAS FORMAN PARTE DE UNA PARCELA CATASTRAL DELIMITADA.

Planteamiento.

La inmatriculación de parcela inferior a la UMC., que no resulta de escritura de división, ni segregación, ni fraccionamiento alguno, sino de títulos de herencia, compraventa u otros similares, que reputan dicha parcela como preexistente con total autonomía, no supone obstáculo para la inmatriculación, ni con arreglo a la normativa urbanística sobre parcelación, ni con arreglo a la Ley de Modernización de Estructuras Agrarias de 4 de julio de 1995. Sin embargo, la cuestión planteada es la de la coordinación catastral exigida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (artículo 53.7), pues de la certificación catastral acompañada resulta que la finca a inmatricular sólo es una parte de la parcela catastral.

Comentario.

Resultaría posible estimar cumplido el requisito de coordinación catastral, si mediante instancia privada ex. Art. 110 RH se identificaran otras fincas, ya inscritas a nombre del mismo titular, y que junto con la que ahora se inmatricula integren perfectamente la descripción de la parcela catastral.

Bernardo Felipe

