

Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el mismo Notario, y de igual fecha, por la que la hoy vendedora «Proyectos Wiener, S. L.» compró las fincas a la mercantil «Well To Do, S. L.».

Se da la circunstancia de que la hoy compradora «Proyectos Shadow S. L.», y la anteriormente vendedora «Well To Do, S. L.» aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

## II

Presentada en el Registro copia autorizada de dichas escrituras, no se practicó la inmatriculación de acuerdo con la siguiente calificación: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés, don Ángel I. Ortuño Tomas, el día 28 de enero de 2005 con el n.º 2005/291 acompañada como título previo de la autorizada por el mismo notario el mismo día con el n.º de protocolo 2005/279 presentada en esta oficina el 31/01/2005, con el asiento 67/1164. Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes: Hechos: 1. Precisa aportar Certificados Catastrales Descriptivos y Gráficos en términos totalmente coincidentes con este título presentado a efectos de inmatriculación, de los que resulte además que la finca está catastrada a favor de la sociedad transmitente o de la adquirente. No es suficiente a este respecto la solicitud de alteración catastral que se acompaña. 2. El título previo alegado no es suficiente para la inmatriculación, por las circunstancias concurrentes (es una escritura autorizada el mismo día, en la que aparece como transmitente otra sociedad relacionada con las de la última venta (coinciden los representantes). Y todas esas sociedades están igualmente relacionadas con las de otras ventas presentadas en el Registro en fechas próximas, también a efectos de inmatriculación por título público. 3.- Por los hechos que anteceden se hace imposible realizar adecuadamente la busca en este Registro para comprobar si las fincas objeto de esta escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente. 4.- Falta la previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.- Las manifestaciones que se hacen en cuanto a la finca número 9, relacionadas con el Proyecto de Compensación de la Sendilla, actualmente presentado en este Registro, con calificación negativa, no se pueden tener en cuenta por no ser el título que ahora se califica, ninguno de los previsto en el artículo 2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. Pero lo cierto es, que la finca registral 3.254, de Ciempozuelos refleja en su última inscripción de dominio que se corresponde con el Polígono 12 parcela 180 del Catastro. Fundamentos de Derecho: Artículos 205, 254 y 255 Ley hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, 298 del Reglamento Hipotecario y 2 y complementarios del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. Y la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en el tipo de inmatriculaciones que nos ocupa. Cabe citar especialmente como mas reciente la Resolución de 12 de mayo de 2003, que dice: «En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación». Lo que en el caso que nos ocupa es especialmente importante por el hecho de estar en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, según consta en este Registro en relación con operaciones sobre otras fincas. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo e un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación que motiva esta nota queda prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro, 17 e febrero de 2005.-El Registrador. Firma ilegible.

## III

El 18 de marzo de 2005, don Luis Martín Trapero en nombre de «Proyectos Shadow, S. L.» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el título público de adquisición del dominio cumple todas las exigencias legales para acceder al Registro de la Propiedad y para ser inscribible; II) Que las certificaciones descriptivas y gráficas incorporadas son suficientes, porque una vez identificada la finca con la referencia catastral, no tiene sentido la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente, ya que tal circunstancia es indiferente a efectos de la primera inscripción de dominio. Además no debe olvidarse que existen supuestos de fincas que por su naturaleza no son susceptibles de coordinación entre el Registro y el Catastro; III) Que el título adquisitivo previo cumple todas las exigencias de autenticidad y de fehaciencia requeridas, ya que lo importante no es la fecha en la que se documenta el negocio traslativo de dominio previo, sino que dicho negocio sea cierto y previo y que ello quede acreditado fehacientemente, aunque se documente en una misma escritura pública. IV) Que no es cierta la relación entre la sociedad que inicialmente transmitió el dominio y la recurrente, sin que haya conflicto de intereses por tratarse de dos negocios jurídicos

autónomos, siendo por lo tanto admisible la autocontratación según la doctrina de la Dirección General. V) Que únicamente concierne la liquidación de impuestos del acto o contrato que se quiere inscribir.

En el recurso gubernativo se plantearon también otras cuestiones, solicitándose la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2º de su Reglamento.

## IV

El Notario formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. El 15 de abril de 2005 el Registrador contestó a las demás cuestiones planteadas en el recurso gubernativo, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como la resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación se presenta otra escritura, otorgada poco tiempo antes, por la que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

El Registrador suspende la inscripción por los defectos anteriormente transcritos.

La interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. La Ley 13/1996 establece taxativamente (artículo 53 apartado siete) que no se inmatriculará ninguna finca si no se aporta la correspondiente certificación catastral, siendo coincidentes ambas descripciones.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución citada en el «Vistos») en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico (como es el caso) pues dicho procedimiento va a suponer la práctica imposibilidad de identificar unas parcelas que pueden estar inscritas con otras que se pretende inmatricular, con lo que se produciría una doble inmatriculación proscrita por nuestro ordenamiento registral. A esta dificultad de identificar las parcelas se añade la imposibilidad de realizar la busca por personas dadas las circunstancias del caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de julio de 2005.-La Directora General. Fdo.: Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid).

**17261** RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «SPYLL-SIRE SL», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eva María Núñez Benítez en nombre de «SPYLL-SIRE, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid), don Francisco Die Lamana, a inmatricular una finca.

**Hechos****I**

En escritura de 1 de diciembre de 2004 autorizada por el Notario de Leganés don Joaquín Osuna Costa, la mercantil «Proyectos Shadow, S. L.» vende a la recurrente «SPYLL-SIRE, S. L.» diversas fincas solicitando su inmatriculación. Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el Notario de Leganés don Ángel I. Ortuño Tomás de 23 de noviembre de 2004 por la que la vendedora «Proyectos Shadow, S. L.», compró las fincas a la mercantil Wiener, SL. Se da la circunstancia de que la hoy compradora, «SPYLL-SIRE, S. L.», y la anteriormente vendedora Wiener, S. L. aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

**II**

Presentada en el Registro copia autorizada de dichas escrituras, no se practicó la inmatriculación de acuerdo con la siguiente calificación: Con referencia a la escritura autorizada por el Notario de Leganés, don Joaquín Osuna Costa, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 2004/523 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 03/12/2004, con el asiento 66/566, que fue objeto de calificación negativa, notificada el 23 de diciembre de 2004, resulta que no han sido subsanados los defectos indicados en dicha calificación negativa, a pesar de acompañarse copia autorizada del título previo, autorizado por el notario de Leganés D. Ángel I. Ortuño Tomás, de 23 de noviembre de 2004, número 5389 de protocolo, y la de subsanación autorizada por este último notario el 11 de febrero de 2005, número de protocolo 469, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes. Hechos: 1.- No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivo y Gráficos coincidentes. Se advierte que conforme al artículo 298 del Reglamento Hipotecario ha de ser coincidencia total -sic- con este título presentado a efectos de inmatriculación, de los que resulte además que la finca está catastrada a favor de la sociedad transmitente o de la adquirente. No es suficiente a este respecto la solicitud de alteración catastral que se acompaña. 2.- El título previo alegado no es suficiente para la inmatriculación, por las circunstancias concurrentes (es una escritura autorizada pocos días antes, en la que aparece como transmitente otra sociedad relacionada con las de la última venta (coincidentes los representantes). Y todas esas sociedades están igualmente relacionadas con las de otras ventas presentadas en el Registro en fecha próximas, también a efectos de inmatriculación por título público. 3.- Por los hechos que anteceden se hace imposible realizar adecuadamente la busca en este Registro para comprobar si las fincas objeto de esta escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente. 4.- Falta la previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.- La escritura de subsanación será contrastada en su día con la certificación catastral descriptiva y gráfica antes referida. En todo caso es de advertir ya, que los términos descriptivos resultantes de la subsanación no coinciden con los de la citada escritura de 1 de diciembre de 2004. Fundamentos de derecho: Artículos 205, 254 y 255 Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y 298 del Reglamento Hipotecario. Y la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en el tipo de inmatriculaciones que no ocupa. Cabe citar especialmente como mas reciente la Resolución de 12 de mayo de 2003, que dice: «En materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación». Lo que en el caso que no ocupa es especialmente importante por el hecho de estar en tramitación el Plan General de Ordenación Urbana de Ciempozuelos, según consta en este Registro en relación con operaciones sobre otras fincas. Contra esta calificación puede interponerse recurso mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro en el plazo de un mes. También puede solicitarse otra calificación registral por sustitución de ésta, conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. El asiento de presentación que motiva esta nota queda prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro, 2 de marzo de 2005. El Registrador. Firma ilegible.

**III**

El 18 de marzo de 2005, doña Eva María Núñez Benítez en nombre de «SPYLL-SIRE, S. L.» interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior con apoyo en los siguientes argumentos: I) Que el título público de adquisición del dominio cumple todas las exigencias legales para acceder al Registro de la Propiedad y para ser inscribible; II) Que las certificaciones descriptivas y gráficas incorporadas son suficientes, porque una vez identificada la finca con la referencia catastral, no tiene sentido la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del transmitente, ya que tal circunstancia es indiferente a efectos de la primera inscripción de dominio. Además no debe olvidarse que exis-

ten supuestos de fincas que por su naturaleza no son susceptibles de coordinación entre el Registro y el Catastro; III) Que el título adquisitivo previo cumple todas las exigencias de autenticidad y de fehaciencia requeridas, ya que lo importante no es la fecha en la que se documenta el negocio traslativo de dominio previo, sino que dicho negocio sea cierto y previo y que ello quede acreditado fehacientemente, aunque se documente en una misma escritura pública. IV) Que no es cierta la relación entre la sociedad que inicialmente transmitió el dominio y la recurrente, sin que haya conflicto de intereses por tratarse de dos negocios jurídicos autónomos, siendo por lo tanto admisible la autocontratación según la doctrina de la Dirección General. V) Que únicamente concierne la liquidación de impuestos del acto o contrato que se quiere inscribir.

En el recurso gubernativo se plantearon también otras cuestiones, solicitándose la práctica de la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y 323.2º de su Reglamento.

**IV**

El Notario don Joaquín Osuna autorizante de la escritura de 4 de febrero de 2005 formuló escrito de alegaciones contra la nota de calificación. El Notario autorizante del título previo también formuló escrito de alegaciones en el mismo sentido. El 15 de abril de 2005 el Registrador contestó a las demás cuestiones planteadas en el recurso gubernativo, emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como la resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación se presenta otra escritura, otorgada poco tiempo antes, por la que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C aparecen representadas respectivamente por su administrador único, que es la misma persona.

El Registrador suspende la inscripción por los defectos anteriormente transcritos.

La interesada recurre.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. La Ley 13/1996 establece taxativamente (artículo 53 apartado siete) que no se inmatriculará ninguna finca si no se aporta la correspondiente certificación catastral, siendo coincidentes ambas descripciones.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución citada en el «Vistos») en materia de inmatriculación por título público, que está tan facilitada por nuestra legislación, es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al solo efecto de conseguir tal inmatriculación, circunstancia relevante en un caso como el presente en el que la sociedad que primero transmitió tiene como administradora única la misma persona que ostenta la misma cualidad respecto de la adquisición final.

Estas precauciones son aún más necesarias respecto de fincas rústicas sobre las que se va a iniciar un procedimiento urbanístico (como es el caso) pues dicho procedimiento va a suponer la práctica imposibilidad de identificar unas parcelas que pueden estar inscritas con otras que se pretende inmatricular, con lo que se produciría una doble inmatriculación proscrita por nuestro ordenamiento registral. A esta dificultad de identificar las parcelas se añade la imposibilidad de realizar la busca por personas dadas las circunstancias del caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de julio de 2005.-La Directora General. Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valdemoro (Madrid).

**17262**

*RESOLUCIÓN de 2 de agosto de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Asturias, de inscripción de determinados acuerdos del Consejo de Administración de «Ferace, S. L.».*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Roberto Ayuso Corrales, como Presidente del Consejo de Administración de la entidad mercantil «FERACE, S. L.», frente a la calificación negativa del Registrador