

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20069** *Resolución de 6 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Marcalevi, SL, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la inmatriculación de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. P. S., en nombre y representación de la mercantil «Marcalevi, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, doña Raquel Laguillo Méndez-Tolosa, por la que se deniega la inmatriculación de determinadas fincas.

#### Hechos

##### I

El día 22 de marzo de 2010, ante el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Eduardo Molina Crespo, se otorga escritura de segregación, agrupación, agregación y compraventa de algunas de determinadas fincas. En dicha escritura se expresa como título de adquisición una escritura de herencia autorizada por el mismo notario con el número de protocolo anterior.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento presentado a las doce horas y quince minutos del día trece de mayo de dos mil diez, bajo el asiento 3137 del Diario 174, y teniendo en cuenta los siguientes hechos: 1. Que por escritura otorgada el día veintidós de marzo de dos mil diez, ante el Notario de Sanlúcar de Barrameda don Eduardo Molina Crespo, bajo el número 166 de protocolo, comparecen doña B. T. G., don Juan Miguel, don José Manuel y doña Natalia C. T., actuando la primera en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación de su hija doña Bernarda José C. T. y como parte compradora la entidad Mercantil «Marcalevi, S.L.». 2. Que en el documento objeto de calificación se observa que dichos doña B. T. G. y sus cuatro citados hijos son dueños de tres fincas sitas en el término de Trebujena que adquirieron por título de herencia de su esposo y padre, respectivamente, don M. C. H., por adjudicación en virtud de escritura otorgada el día veintidós de marzo de dos mil diez ante el mencionado Notario de esta Ciudad, las cuales se encuentran pendientes de inscripción en el Registro de la Propiedad. 3. Que en el documento objeto de calificación se observa: 1.º que dichos señores segregan de la finca descrita bajo el número 1 del apartado I una parcela de dieciséis áreas y veinticuatro centiáreas; 2.º que dichos señores agrupan la finca descrita bajo el número 3 del apartado I, con la finca resto, descrita en el documento bajo el epígrafe letra b) del apartado II, que es posteriormente objeto de venta a la entidad «Marcalevi, S.L.», y 3.º que dichos señores agregan la finca segregada, descrita bajo el apartado a) del expositivo II con la finca descrita bajo el número 2 del apartado 1, solicitando la inscripción de todas las operaciones en el Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho: 1. El artículo 18, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas, de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2. Artículo 7, 1.º de la Ley Hipotecaria: «La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se

practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley.

3. Artículo 198 de la Ley Hipotecaria: «La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes».

4. Artículo 199, párrafo b), de la Ley Hipotecaria: «La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante».

5. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice que: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto».

6. Artículo 298 del Reglamento Hipotecario: «Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199, párrafo b), y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complemente el título adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño».

7. En el documento los propietarios de tres fincas rústicas, que carecen de inscripción en el Registro, segregan de la primera una porción, describen el resto, y agrupan dicho resto con la tercera finca descrita, describiendo la nueva finca resultante. Posteriormente agregan la finca segregada a la descrita como número 2. Y finalmente venden la finca formada por agrupación a la sociedad «Marcalevi, S.L.». El documento presenta fundamentalmente un defecto, que es la falta de inscripción a favor de los otorgantes vendedores. En efecto, se acompaña escritura de herencia otorgada por los vendedores ante el mismo Notario con número de protocolo previo al presente, pero dicho título traslativo no es hábil para inmatricular las tres fincas a favor de los transmitentes puesto que la legislación hipotecaria arriba citada exige doble título fehaciente traslativo para poder inmatricular pero no con la descripción que las mismas tienen en la escritura previa de adquisición, sino con una nueva descripción resultante de la agrupación de ambas. Careciendo de doble título traslativo tanto respecto de la finca segregada de la primera como la descrita en segundo lugar que también tiene una descripción distinta tras su agregación. Por tanto, ni se transmiten las tres fincas de forma que la herencia pueda considerarse título traslativo previo ni la descripción que consta de ellas permite la inmatriculación, puesto que las operaciones de segregación, agregación y agrupación requieren la previa inscripción de las fincas en el Registro ya que la primera inscripción debe ser de dominio. Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción solicitada por los anteriores razonamientos. Contra esta calificación (...) En Sanlúcar de Barrameda, a catorce de octubre de dos mil diez La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Raquel Laguillo Méndez-Tolosa».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. S., en nombre y representación de la mercantil «Marcalevi, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 6 de mayo de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: primero, que sí existe doble título, pues aunque se produzcan operaciones de modificación de las fincas, la herencia justifica la adquisición de las que modificadas se venden; segundo, que la realización de modificaciones hipotecarias no supone pérdida de la titularidad por parte de quien modifica y luego transmite; y, tercero, que las operaciones se realizan en un solo acto, lo cual hace que no sea posible la previa inscripción del dominio exigida por la registradora.

## IV

La registradora emitió informe el día 3 de junio de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 198, 199, 200, 205, 322, 323, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 298 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2002, 19 de mayo y 2 de junio de 2005 y 8 de septiembre de 2009.

1. En la escritura denominada de «segregación, agrupación, agregación y compraventa», los propietarios de tres fincas rústicas no inmatriculadas adquiridas por herencia en virtud también de escritura pública –número anterior de protocolo–, segregan de la primera una porción y a continuación agrupan el resto con la tercera, describiendo la nueva finca resultante. Posteriormente agregan la finca segregada a la descrita como número dos. Finalmente venden la finca formada por agrupación a la sociedad compradora. Es decir, existen tres fincas: la primera, de 6.359 metros cuadrados, que se convierte en dos fincas (una de 1.624 metros cuadrados y otra de 4.735 metros cuadrados por virtud de la segregación); la segunda finca, de 11.165 metros cuadrados y que no se transmite (que da lugar a otra finca de 12.789 metros cuadrados, formada por agregar la de 1.624 metros cuadrados a la misma); y la tercera, de 1.965 metros cuadrados, que se transmite agrupada a la de 4.735 metros cuadrados.

Por la registradora se acuerda denegar la inscripción en tanto a su juicio ni se transmiten las tres fincas de forma que la herencia pueda considerarse título traslativo previo, ni la descripción que consta de ellas permite la inmatriculación, puesto que las operaciones de segregación, agregación y agrupación requieren la previa inscripción de las fincas en el Registro ya que, la primera inscripción, debe ser de dominio. Por los interesados se afirma la existencia de doble título y se señala la innecesariedad de la previa inscripción de dominio con base en que todo se verifica en un mismo instrumento.

La cuestión a resolver es por tanto si es o no posible inmatricular una finca vendida por quien adquirió por herencia tres fincas, considerando que se produjeron previamente a la venta ciertas modificaciones hipotecarias y que por tanto lo comprado y vendido es ya distinto de lo heredado.

2. Para resolver adecuadamente sobre el tema, hay que comenzar recordando que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, con relación al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que debe coincidir en el título previo y en el título traslativo que sirve de título inscribible para la inmatriculación, la descripción de la finca cuya inscripción se pretende (cfr. Resoluciones de 13 de septiembre de 2002 y 2 de junio de 2005).

Pero también se ha señalado (véase la Resolución de 19 de mayo de 2005) que en caso de segregación efectuada sobre una finca no inscrita, siempre que dicha segregación cumpla aquellas otras exigencias que al tiempo de otorgarse el título pudieran venir impuestas por otros sectores del ordenamiento jurídico distintos de la propia legislación hipotecaria, por ejemplo, la legislación urbanística o agraria que fuere aplicable al caso (véase Resolución de 8 de septiembre de 2009), ningún inconveniente habría en que la inmatriculación recaiga sobre la porción segregada o bien el resto de finca matriz, pues es la transmisión ulterior de dicho resto la que provocaría tal inmatriculación y siempre que se acredite el título público anterior del transmitente, aunque recaiga sobre la totalidad de la finca matriz.

Lo importante, en definitiva, es que se cumplan los requisitos prevenidos para la inmatriculación en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto que exista un título previo al que se inscribe –en este caso la escritura de herencia– del cual resultase la adquisición por el transmitente de la finca matriz, de la que se segrega la que se transmite. Pero nada impide que la finca cuya titularidad queda acreditada de modo fehaciente por título público previo no sea necesariamente la misma que se inmatricule, sino la matriz de

la que la misma procede por segregación. Ello es lógico, pues la identidad exigida por los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, aun cuando no concurra respecto de la finca formada por segregación y vendida, sí se da respecto de su matriz. Y estando clara la permanencia de los linderos y la superficie entre la matriz y las fincas que se forman por segregación de la misma, puede afirmarse la concurrencia de la exactitud legalmente exigida a los efectos de la inmatriculación.

3. En el caso objeto del presente recurso, considerada la doctrina citada, habría que admitir la inscripción de la finca vendida a la sociedad compradora. En efecto, dicha finca es el resultado de agrupar dos fincas: una formada por segregación y otra más. Ambas fincas fueron adquiridas por los vendedores en virtud de título previo hábil para la inmatriculación al tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En efecto, de la escritura de herencia, resulta con claridad la adquisición de la finca matriz de la que resulta la porción segregada y de la otra a la que se agrupa la misma. El doble título se da, aunque no con la descripción y superficie, y certificación catastral que corresponde a cada una de las fincas dadas las operaciones de segregación, agrupación y agregación que se realizan. De las certificaciones catastrales aportadas resulta la situación anterior a las modificaciones, pero eso no debe ser obstáculo para la inscripción, pues la comprobación de la coincidencia de las fincas debe llevarse a cabo teniendo en cuenta la descripción previa a las operaciones de modificación llevadas a cabo en las fincas. Ello, claro está, sin perjuicio de que posteriormente se adecuen los datos catastrales a la nueva descripción registral.

Considerado todo ello será posible la inscripción de la finca vendida, no así de las agregadas que permanecen en poder de los adquirentes en el título previo, respecto de las cuales haría falta para inmatricular otro título público anterior.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la finca vendida y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a las demás en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de agosto de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.