

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12705** *Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jávea n.º 1 a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don C. S. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos Olavarrieta Jurado, a la inmatriculación de una finca.

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro escritura otorgada ante el notario de Jávea, don Juan Luis Millet Sancho, por la que el recurrente, en nombre de la mercantil denominada «Moraira Residencial Olympica, S.L.», afirma que la sociedad representada es dueña de una finca urbana, por haberla adquirido como consecuencia de una escritura de aumento de capital autorizada dos días antes, que se halla pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, vendiendo dicha finca a don D. P. R.

###### II

El registrador califica negativamente en méritos de la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Jávea número 1. Notificación de defecto. De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y en relación con la escritura de compraventa otorgada en Jávea, el treinta de marzo de dos mil doce ante su notario don Juan Luis Millet Sancho, protocolo 298/2012, presentada en esta oficina el treinta de marzo de dos mil doce, Asiento 557 del Diario 135, acompañada de escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el veintiocho de marzo de dos mil doce ante el mismo notario de Jávea, protocolo 282/2012; ha sido calificado negativamente por los siguientes: Hechos.–La mercantil “Moraira Residencial Olympica SL”, adquirió una finca sita en término de Teulada..., por aumento de capital y aportación social según el título que se acompaña, no inscrita en este Registro de la Propiedad, según manifiestan; y la vende a don D. P. R., que la compra y adquiere, solicitando su inmatriculación en este Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho.–a) No se acredita la previa inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, del título de elevación a público de acuerdos sociales por el que se aumenta el capital de la sociedad –artículo 383 del Reglamento Hipotecario– b) Tal y como se hizo constar en la nota de seguimiento continuado solicitada por el notario autorizante e incorporada a ambos títulos presentados, las fincas colindantes, según archivo y base gráfica de este Registro, aparecen inscritas procedentes de la registral 6727 de Teulada; por lo que surgen dudas sobre que la finca que se pretende inmatricular no cumple las condiciones a que se refieren los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, dando lugar a un supuesto de doble inmatriculación. Contra la anterior (...). En Jávea, a 30 de abril de 2012. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Carlos E. Olavarrieta Jurado».

###### III

El recurrente impugna la calificación interponiendo el siguiente recurso: «En contestación a la nota de defectos de 30 de abril de 2012, y mediante el presente escrito se comunica al Registro de la Propiedad de Jávea que se están realizando todos los trámites para la inscripción en el Registro Mercantil del título de elevación a público de los acuerdos sociales por el que se aumenta el capital de la sociedad, según artículo 383 del

Reglamento Hipotecario, para poder, por lo tanto subsanar el primero de los defectos que venía reseñado en la notificación de defectos antes mencionada. (sic). Respecto al segundo fundamento de Derecho, manifiesta el recurrente que la finca que está siendo objeto de esta notificación de defectos, cumple de manera taxativa todas las condiciones a que se refieren los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y el 298 del Reglamento Hipotecario, siendo completamente imposible en este supuesto concreto el dar lugar a una doble inmatriculación, pues como se podrá observar en el momento de la firma de la escritura en cuestión, se reunían todos los requisitos que marca la Ley, para su elevación a pública, y al mismo tiempo se habían realizado todas las comprobaciones pertinentes y necesarias, tanto en el Ayuntamiento de Teulada, como en la Dirección General de Catastro, aportando las fichas catastrales y certificaciones necesarias para realizar y llevar a cabo la compraventa en cuestión. Al mismo tiempo, continua la parte recurrente, quiere poner de manifiesto para aclarar todo tipo de dudas que pudieran surgir en relación a la interpretación de los artículos anteriormente citados, que la misma finca que se enajena en la escritura de compraventa, era propiedad de don V. I. C., adquirida por herencia de don A. I. V., y en este acto ratifica tal extremo y muestra su entera disposición a realizar cualquier acción que fuera requerida por el órgano al que se dirige mediante el presente recurso».

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 31 de mayo de 2012.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 205 y 306 de la Ley Hipotecaria y 298, 300 y 306 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2005, 5 y 23 de junio, 6 y 17 de octubre y 13 de diciembre de 2006, 8 de septiembre de 2009, 8 de noviembre de 2010 y 4 de febrero de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura por la que el representante de una sociedad mercantil afirma que la sociedad representada es dueña de una finca urbana, por haberla adquirido como consecuencia de una escritura de aumento de capital autorizada dos días antes, que se halla pendiente de inscripción en el Registro Mercantil, vendiendo a continuación dicha finca.

El registrador atribuye dos defectos, por los que no inscribe: 1) No haberse inscrito en el Registro Mercantil la escritura de ampliación de capital que fue causa de la aportación a la sociedad de la finca; y 2) Tener duda fundada sobre la identidad de la finca. La duda se basa en que las colindantes se formaron por segregación de otra, por lo que la vendida puede tener la misma procedencia (y, en consecuencia, hallarse inscrita).

2. Hay que hacer constar, en primer lugar, que, de conformidad con lo que establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no se entra en causas o motivos ajenos a la calificación registral, limitándose esta resolución a los defectos alegados por el registrador.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser revocado. Sin entrar ahora de lleno en el tema de la calificación del antetítulo o título previo en la inmatriculación por título público, es lo cierto que, como dijo la Resolución de 2 de junio de 2005, que debe ser un título que tenga, por sí mismo, virtualidad suficiente para transferir el dominio, En este caso, el antetítulo es más que eso, pues la falta de inscripción de la ampliación de capital que fue su causa no impediría de ningún modo la transmisión que se operó por virtud del mismo.

4. Por lo que se refiere a las dudas del registrador sobre si la finca está ya inscrita, hay que decir: a) que es criterio reiterado de este Centro Directivo que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscribir puede producir una doble inmatriculación,

debe acudir a un procedimiento judicial con fase probatoria –inexistente en el recurso contra la calificación registral–, y en concreto por la vía prevista en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario (véase Resoluciones citadas en el «Vistos»); b) que tales dudas están plenamente fundadas, como ha exigido este Centro Directivo, por los motivos anteriormente expresados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos, y desestimarlos en cuanto al segundo.

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, 2 de agosto de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.