

fue una SA. Es por ello que no cabe duda alguna en la identificación de la sociedad.

6. Por último se presta toda conformidad para la no inscripción de las cláusulas meramente personales.

IV

El Registrador de la Propiedad de Alfaro, don Jesús María Jiménez Jiménez, emitió el informe el 23 de Septiembre de 2004.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 104, 153 de la Ley Hipotecaria, 1256 y 1273 del Código Civil, 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 27 de Julio y 6 de Noviembre de 1999, 10 de Julio de 2001 y 12 de Septiembre de 2003.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar la inscripción de una escritura de hipoteca en garantía del saldo que resulte de una cuenta de crédito con afianzamiento solidario formalizada mediante póliza intervenida por el mismo Notario autorizante.

2. De la nota de calificación y por lo que respecta a la cláusula cuarta apartado segundo, por la que cabe incrementar las responsabilidades derivándolas de cualquier débito vencido y no satisfecho que el acreedor pueda tener por cualquier título distinto al del contrato, aunque constituye efectivamente una de las llamadas «hipotecas flotantes» no permitidas por nuestro Ordenamiento registral, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, dado que el interesado consiente en la supresión de esta última cláusula no procede hacer pronunciamiento expreso sobre tal extremo de la calificación.

3. Sin embargo, la afirmación del Registrador de considerar defecto el que no se expresen las partidas de abono y de cargo que han de ser asentadas en la cuenta de crédito, no resulta sostenible. La indeterminación del crédito garantizado que impide la admisión de las llamadas hipotecas flotantes debe ser una indeterminación absoluta, que deje en manos del acreedor la fijación de la obligación garantizada (en contra de lo dispuesto en el artículo 1256 Código Civil). Pero eso no ocurre en el presente caso dado que la obligación o crédito garantizado con hipoteca queda delimitado en sus elementos fundamentales como se desprende de la presente escritura, sin que a tales efectos sea precisa especificación alguna de partidas de cargo y abono o aportación de la póliza de la que resulta la obligación, puesto que la configuración y determinación de los aspectos esenciales de la obligación garantizada vienen determinadas en la propia escritura de hipoteca, como se desprende de la cláusula general primera. Así resulta de los señalados arts. 9, 12, 104, 153 de la Ley Hipotecaria, 1256 y 1273 del Código Civil, y de la reiterada doctrina de esta Dirección General, destacando, entre otras, las Resoluciones de 27 de Julio y 6 de Noviembre de 1999, 10 de Julio de 2001 y 12 de Septiembre de 2003. Conforme a las mismas, se precisa para la admisión de estas hipotecas: 1.-Determinación en sus líneas generales de las obligaciones a cargar o asegurar; 2.-No arbitrio del acreedor respecto de la inclusión de las partidas en cuenta; 3.-Y, finalmente, que se pacte el efecto novatorio de las obligaciones cargadas en cuenta, sin que se trate de una mera reunión contable. Pero es que precisamente, a diferencia de lo señalado por el Registrador, los requisitos expuestos concurren en el presente caso, dada la especificación de la obligación garantizada, la supresión de la cláusula que permitía al acreedor incluir cualesquiera otras deudas por distintos títulos, y el efecto novatorio de las partidas incluidas. Todo ello, sin que, además, sea necesario aportar documento alguno, dado que los elementos fundamentales de la obligación que resultan de la póliza figuran en la propia escritura de constitución de hipoteca.

4. Por lo que se refiere al plazo de liquidación de la cuenta y su prórroga, esto es, al defecto señalado bajo el apartado tercero, es necesario atender a lo dispuesto en la cláusula general primera que impide mantener este defecto. En dicha cláusula se fija la fecha de vencimiento de la cuenta de crédito, señalándose que «el límite máximo del crédito se reducirá totalmente en dicha fecha». A su vez, respecto de la modalidad de amortización se dispone que «será única al vencimiento». Debe, en definitiva, entenderse cumplida la previsión del art. 153 de la Ley Hipotecaria. Se fija la fecha de vencimiento sin prórroga alguna.

5. En cuanto a los defectos señalados bajo los apartados IV y VI, no se trata sino de contradicciones de escasa importancia cuya interpretación correcta resulta de la calificación conjunta del documento. Así sucede con el número de póliza y las siglas de la sociedad hipotecante. No existe propiamente discordancia entre el número que figura en la escritura y en la certificación del administrador, toda vez que de ésta resultan reproducidos si bien se omiten alguno de sus dígitos, referentes a códigos de la entidad y sucursal; pero del análisis conjunto de los documentos presentados claramente resulta que el número completo de la póliza es el 0095/4622/1570003973. Por otra parte, se aprecia de nuevo un mero error

material en las siglas de la entidad hipotecante en la cláusula de constitución de hipoteca. No obstante, del contenido de la escritura, y, en concreto, de lo señalado en la comparecencia, así como del acta de subsanación, del CIF de la sociedad, se desprende que esta no es sino una sociedad anónima. En definitiva, ambos defectos, no pueden ser sostenidos, ya que no hay faltas subsanables o insubsanables en sentido técnico sino meras erratas fácilmente interpretables en forma correcta a través de un contraste con otras cláusulas del título.

6. Respecto del valor de tasación de las fincas hipotecadas a efectos de subasta, en la escritura se fijó un solo valor global; y tal extremo fue subsanado exclusivamente por el Notario mediante acta en la que expresa que se omitió «por olvido asignar valor de tasación para la subasta a cada una de las tres fincas hipotecadas que es el coincidente con la responsabilidad por principal se les asigna a cada una de ellas, omisión que, en consecuencia, debe entenderse subsanado como sigue. En consecuencia, y en el sentido indicado, declaro subsanada la omisión padecida. Autorizo la presente acta que signo, firmo y rubrico».

En su calificación considera el Registrador que no cabe la posibilidad de subsanar la omisión del valor de tasación de las fincas por acta de subsanación, ya que el mismo habrá de ser determinado por las partes o interesados, conforme al artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 153 del Reglamento Notarial permite al Notario la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos. Esta subsanación puede afectar incluso a elementos relevantes del negocio de que se trate –como ocurre en el presente caso la fijación del valor de tasación de las tres fincas hipotecadas– cuando, pese a tal relevancia, pueda comprobarse con claridad meridiana que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al del contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado; asimismo, el Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el momento del otorgamiento. En tales casos, la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales (cfr. Resolución de 12 de marzo de 1999).

En el presente caso, a la vista de los términos empleados en el acta de subsanación, debe concluirse que carece de la debida apoyatura documental y de base en el ámbito propio de los juicios del Notario o de los hechos por él presenciados para llevar a cabo la subsanación sin intervención de los otorgantes, conforme al artículo 153 del Reglamento Notarial. Por ello, debe mantenerse este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación en los extremos objeto del mismo, con excepción del defecto expresado en el fundamento de derecho V de dicha calificación.

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, a 23 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de La Rioja.

16951 RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Well To Do, SL», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca, vendida el 22 de diciembre de 2004.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Martín Trapero en nombre de «Well To Do,SL», 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 22 de diciembre de 2004 autorizada por el Notario de Leganés don Angel I. Ortuño Tomás, la mercantil «Spyll-Shire,SL» vende a «Well To Do,SL» diversas fincas solicitando su inmatriculación.

Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el mismo Notario, y de igual fecha, por la que la hoy vendedora «Spyll-Shire,SL» compró las fincas a la mercantil «Proyectos Shadow, SL».

Se da la circunstancia de que la hoy compradora «Well To Do,SL», y la anteriormente vendedora «Proyectos Shadow SL» 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 Tomás, el día 22 de Diciembre de 2.004 con el n.º 2004/5697 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 24/12/2004, con el asiento 66/1451. 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 mismo notario el mismo día número 5691 de protocolo, y la del Acta de Manifestaciones autorizada por el mismo notario de 22 de febrero de 2.005, número de protocolo 557, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes HECHOS: 1.-No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivos 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 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. Sin perjuicio de que la busca registral haya de completarse con las certificaciones descriptivas y gráficas y títulos anteriores, en su caso hay que apuntar ya, que existen coincidencias descriptivas, que seguidamente se indican, de las fincas del título con otras inscritas, que habrían de resolverse por la vía judicial indicada en el artículo 306, por remisión del artículo 300, del Reglamento Hipotecario: 3.1.-Las manifestaciones que se hacen en el título presentado para inmatriculación y en el Acta de Manifestaciones en cuanto a la finca número 3, en relación con el Proyecto de Compensación Urbanística 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 previstos en el artículo del Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio. Pero además es lo cierto respecto de la número 3 que la finca registral 1.008 consta que es la parcela 20 del polígono 10. 3.2.-La finca 6 coincide con las registrales 4.900 y 4.901, en los siguientes datos. La 4.900, en que consta en el Polígono 12 Parcela 95. Y la 4901 en que en esta consta que es la Parcela 77 del Polígono 10. Además la suma de las superficies Registrales, de 53 áreas 75 centiáreas y de 68 áreas 48 centiáreas es similar a la del título. Y ambas fincas registrales están sitas en la Asomadilla. 3.3.-La finca 10 coincide con la registral 3.049 en que en esta consta que es la parcela 166 del Polígono 13. 4.-Falta la previa liquidación del impuesto del título previo indicado. 5.-El Acta de Manifestaciones, aparte de las demás referencias que se hacen en esta calificación, habría de ser contrastada con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas en su caso. Fundamentos de derecho: Además de los preceptos antes indicados, son de aplicación los artículos 205, 254 y 255 de la 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 nos ocupa. Cabe citar especialmente como más reciente la Resolución de 12 de Mayo de 2.003, 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 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, 11 de Marzo de 2.005. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El 18 de marzo de 2005, don Luis Martín Trapero en nombre de «Well To Do,SL» 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 323.2.º 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, 26 de julio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

16952 RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Well To Do, SL», frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valdemoro (Madrid), a inmatricular una finca, vendida el 1 de diciembre de 2004.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Martín Trapero en nombre de «Well To Do, SL», 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 Angel I. Ortuño Tomás, la mercantil «Spyll-Shire, SL» vende a «Well To Do, SL» diversas fincas solicitando su inmatriculación.

Se acompañó como título previo copia de la escritura autorizada por el Notario don Joaquín Osuna Costa, de fecha 23 de noviembre, por la que la hoy vendedora «Spyll-Shire, SL» compró las fincas a la mercantil «Proyectos Shadow, SL».

Se da la circunstancia de que la hoy compradora «Well To Do, SL», y la anteriormente vendedora «Proyectos Shadow SL» 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 Leganes, don Angel I. Ortuño Tomás, el día 1 de diciembre de 2004 con el n.º 2004/5465 de su Protocolo, presentada en esta Oficina el 03/12/2004, con el asiento 66/561, 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 Leganes D. Joaquin Osuna Costa, de 23 de noviembre de 2004, número 392 de protocolo, y las de subsanación autorizadas por los notarios referidos de 11 de febrero de 2005, números de protocolo 406, por lo que: Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes: Hechos: 1.—No se han aportado los Certificados Catastrales Descriptivos 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 (coinciden 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.—Las escrituras de subsanación serán contrastadas en su día con la certificación catastral descriptiva y gráfica antes referida. 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 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 solo 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 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 232 de la Ley Hipotecaria. Valdemoro, 2 de marzo de 2005. El Registrador. Firma ilegible.

III

El 18 de marzo de 2005, don Luis Martín Trapero en nombre de «Well To Do, SL» 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 323.2.º de su Reglamento.

IV

El Notario autorizante de la escritura de 1 de diciembre de 2004 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 con-