

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8255 *Resolución de 19 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En los recursos interpuestos por don J. J. P. y don J. A. S. en representación de la mercantil «Inversiones y Cultivos Manchegos, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Manzanares, doña Eulalia Martínez Martino, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de Tomelloso, don Lino-Esteban Sánchez-Cabezudo Díaz-Guerra, el día 13 de noviembre de 2012, con el número de protocolo 2.423, la mercantil «Inversiones y Cultivos Manchegos, S.L.», vendió a don J. J. P. una finca rústica de secano cereal respecto de la que se dice en el título: en cuanto a sus datos catastrales, que la finca constituye las parcelas 284 y 266 del polígono 142; respecto de su situación registral, que se encuentra pendiente de inscripción, careciendo de referencia anterior en el Registro de la Propiedad; y en relación al título de adquisición, que fue adquirida la finca por la transmitente por aportación efectuada a la sociedad como aumento de capital social mediante escritura autorizada por el notario de la ciudad de Tomelloso, don Gerardo Holgado Cabrera, el día 5 de agosto de 2011, bajo el número 554 de protocolo.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Manzanares copia auténtica de la referida escritura de compraventa junto con el título previo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento otorgado en Tomelloso, a trece de noviembre de dos mil doce, ante el notario don Lino-Esteban Sánchez-Cabezudo Díaz-Guerra, con número 2423 de protocolo, cuya primera copia fue presentada a las dieciséis horas y cuarenta y nueve minutos del día siete de marzo de dos mil trece, en el asiento 1202 del diario 127 en unión de una escritura de aumento de capital y elevación de acuerdos otorgada en Tomelloso a cinco de agosto de dos mil once, ante el notario don Gerardo Holgado Cabrera, con número 554 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe ha suspendido la inscripción de acuerdo con lo siguiente: Hechos. En el documento que provoca la presente nota de calificación se formaliza la compraventa de una finca rústica que se dice no inscrita, sin que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma, acompañándose título previo de adquisición de dicha finca en el que se incorporaron sendas certificaciones catastrales de las parcelas 266 y 284 del polígono 142 de Manzanares, que son las que conforman la finca registral objeto de inscripción, si bien la parcela 266 aparece catastrada a nombre del ahora transmitente, no ocurre así con la parcela 284 que figura catastrada a nombre de don R. F. R. Fundamentos de Derecho. Los defectos que impiden la inscripción son los siguientes: 1.^a) Tratándose de una finca no inmatriculada no se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en el título, y de la que resulte además, que la finca está catastrada a nombre del transmitente o adquirente (arts. 205 Ley Hipotecaria y 298 del

Reglamento Hipotecario). 2.ª) Asimismo, hay indicios suficientes para pensar que dicha finca ya figura inmatriculada en este Registro bajo los números de finca registral 10.822 y 14.768 de Manzanares, en término de Manzanares y sitio de Carrillejo, con una superficie de cuatro hectáreas veintitrés centiáreas, y una hectárea, setenta y tres áreas y setenta y tres centiáreas, respectivamente; figurando ambas inscritas a nombre del citado don R. F. R., que las adquirió por título de compraventa en escritura otorgada en Manzanares, el quince de septiembre de mil novecientos ochenta y seis, ante el notario don Jose Antonio García-Noblejas Santa-Olalla, según las inscripciones 6.ª y 11.ª, respectivamente, de dichas fincas; incumpléndose por tanto el principio de tracto sucesivo –art. 20 de la Ley Hipotecaria–. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Esta nota (...). Manzanares, a 12 de marzo de 2013. La registradora (firma ilegible). Fdo. María Eulalia Martínez Martino».

III

Según el antetítulo y el título cuya inscripción se pretende, la descripción de la finca a inmatricular es: «... finca rústica. Tierra, secano cereal, en término de Manzanares, al paraje Carrillejo, de haber una superficie de cinco hectáreas, setenta y cinco centiáreas. Linda: al Este, con la Autovía A-4 y la atraviesa la desviación de la Carretera N-430, y las parcelas 263 y 265 del polígono 142; Sur, la parcela 276 del polígono 142; Oeste, las parcelas números 267, 269, 273 y 285 del polígono 142; y al Norte, las parcelas 261, 264, 265, 267 y 269 del polígono 142». Por su parte, la registral 10.822 de Manzanares figura inscrita el 29 de octubre de 1986 como «tierra de secano cereal indivisible en término de Manzanares y sitio de Carrillejo titulado también la Lima de haber seis fanegas, dos celemines dos cuartillas y cuatro estadales equivalentes a cuatro hectáreas y veintitrés centiáreas, con un pozo noria ahora inútil». Y la registral 14.768 también de Manzanares se describe en el Registro el 29 de octubre de 1986 como «Tierra secano cereal, finca de este número, en este término de Manzanares y sitio de Carrillejo, de haber una hectárea, setenta y tres áreas y setenta y tres centiáreas, igual a dos fanegas, ocho celemines, un cuartillo y seis estadales; linda al Norte C. P., Mediodía, de don F. E. y A.; Saliente E. B. y L.; y Poniente, V. N.».

IV

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante mediante correo certificado con acuse de recibo de fecha 15 de marzo de 2013, es recurrida ante esta Dirección General por el comprador don J. J. P. mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Manzanares el día 13 de abril de 2013, por el que alega: que actualmente las parcelas se encuentran catastradas a favor del comprador; que antes de la transmisión se obtuvo certificación registral negativa de la inscripción de la finca objeto de venta; que la finca adquirida la forman dos parcelas del polígono 142 del término de Manzanares, la 284 con una superficie de 0,5125 hectáreas y la 266 con una superficie de 5,2215 hectáreas; sin embargo, la superficie de las fincas registrales señaladas por la registradora son 1,7373 hectáreas la finca registral 14.768 y 4,2300 hectáreas la finca registral 10.822, lo que demuestra que en absoluto coincide la superficie de las parcelas de la finca de su propiedad con las registrales indicadas; que tampoco coinciden los linderos de las parcelas que forman la finca adquirida con los de las registrales señaladas, puesto que en las descripciones catastrales de las parcelas adquiridas aparecen tanto en la una como en la otra que lindan con carretera, mientras que en los linderos de las fincas registrales no aparece como lindante ninguna carretera, camino o cualquier otra vía de paso o tránsito, siendo estos últimos linderos inamovibles o inalterables; que ha localizado varias parcelas del polígono 142 que no lindan con camino, carretera, ni vía de ningún tipo con superficie aproximada a las de las registrales indicadas en la nota de suspensión

y que podrían corresponderse con las mismas, de modo que en absoluto puede afirmarse que la finca adquirida aparezca inscrita a nombre de persona distinta a la que se la transmitió.

V

El día 13 de abril de 2013 se presentó en la correspondiente Oficina de Correos un recurso idéntico al referido anteriormente, interpuesto por don J. A. S. en representación de la mercantil, transmitente de la finca por el título calificado negativamente.

VI

La registradora emitió informe el día 26 de abril de 2013, en relación al recurso interpuesto por don J. J. P. y el 6 de mayo de 2013 respecto del interpuesto por «Inversiones y Cultivos Manchegos, S.L.». En ambos se ratificó íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y señaló que, efectivamente, no hay identidad absoluta e inequívoca entre la finca adquirida y las registrales, pues si la hubiera procedería la denegación, pero sí hay una duda fundada de la identidad de la finca dada la coincidencia de ubicación, superficie y titular, dado que don R. F. R. no tiene otras fincas inscritas en el Registro, a lo que hay que añadir que el señor F. R. era además titular catastral de una de las parcelas; que a la vista de la duda, procedió a suspender la inscripción junto por otro defecto no recurrido, por la posibilidad de subsanar el defecto bien mediante la presentación de los títulos intermedios no inscritos, o bien, acudiendo al expediente de dominio para la reanudación del tracto; y que si el interesado discrepa en la apreciación de las dudas, el cauce adecuado es el procedimiento de los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, correspondiendo al juez mediante auto resolver sobre si se trata de la misma finca. Asimismo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198, 199, 205 y 258.5 de la Ley Hipotecaria; 298, 300, 306 y 341 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002, 2 de junio de 2005, 7 de julio y 17 de octubre de 2006, 22 de junio de 2007, 8 de junio, 18 de agosto y 8 de septiembre de 2009, 4 de febrero, 28 de junio y 2 de agosto de 2012.

1. Se solicita la inmatriculación de una finca formada por dos parcelas catastrales, en virtud de un título de compraventa por el que la vendedora transmite la finca que adquirió por escritura de aportación en aumento de capital, también presentada en el Registro. La registradora suspende la inmatriculación, junto con otro defecto no recurrido, por existir indicios suficientes para pensar que la finca figura ya inmatriculada bajo dos números diferentes ubicados en el mismo término y sitio, inscritas en el Registro sin referencia catastral, número de polígono ni de parcela alguno, a favor del que consta como titular catastral de una de las parcelas que forman la finca cuya inmatriculación se pretende. Los recurrentes sostienen que actualmente las parcelas que integran la finca que se pretende inmatricular se encuentran catastradas a favor de la compradora; que la superficie y los linderos de la finca vendida no coinciden con las de las parcelas registrales ya inmatriculadas; que antes de la compra se obtuvo una certificación registral negativa de la inscripción de la finca objeto de transmisión; y que el titular registral de las fincas en conflicto tiene catastradas a su favor muchas otras parcelas ubicadas en el mismo polígono.

2. Es criterio reiterado de esta Dirección General (*vid.*, entre otras, la Resolución de 2 de agosto de 2012), que si existen dudas razonables de que el título presentado a inscribir puede producir una doble inmatriculación, debe acudir, antes de acceder la finca a Registro, 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. Todo ello con la finalidad de evitar dobles inmatriculaciones, verdadera patología del sistema registral, dada la quiebra que suponen en el sistema de seguridad que debe proporcionar el Registro de la Propiedad.

3. Es cierto, como ya señalara esta Dirección General en su Resolución de 8 de junio de 2009, que las meras dudas del registrador deben ponerse de manifiesto en el momento de expedirse la certificación registral. Por lo que en principio el registrador que emite ese juicio debe ajustarse a su propia manifestación siempre que quede claro que la certificación se expidió a fines de inmatriculación y no exista discrepancia entre los datos aportados en la solicitud de certificación y los resultantes de los títulos presentados. No debe olvidarse que la calificación registral debe ser global y unitaria (cfr. art. 258.5 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido debe procurarse que en la solicitud de certificación registral del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, se manifieste la finalidad para la que se solicita la certificación, así como los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al registrador los bienes o personas de que se trate (cfr. art. 229.2 de la Ley Hipotecaria). Con ello se evitará que al presentarse el título de inmatriculación, se proporcionen datos complementarios que no se tuvieron en cuenta en el momento de expedirse la certificación negativa. Y en consecuencia, de conformidad con el artículo 341 del Reglamento Hipotecario, el registrador debe rechazar las solicitudes en las que no se expresen con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o periodos a que ésta ha de referirse.

4. No obstante, en cualquier caso debe primar la exigencia institucional de evitar dobles inmatriculaciones, dada la quiebra que ello implica del sistema de seguridad que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, frente a la hipótesis de haberse expedido una certificación errónea —sin perjuicio de la responsabilidad que fuera en su caso precedente como consecuencia de este error—.

Por eso también ha afirmado este Centro Directivo que «en ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el registrador que tal finca ya está inscrita. Incluso aún cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma y el registrador hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la responsabilidad civil del registrador por expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita» (véanse Resoluciones de este Centro Directivo de fecha 7 de noviembre de 2000 y 29 de mayo de 2002).

5. En el caso de este expediente la propia registradora reconoce que expidió certificación negativa de las fincas que luego se transmitieron en la escritura objeto de la nota de calificación. Y no se trata de un supuesto en que ahora se advierta con certeza la existencia de una doble inmatriculación, lo cual —a pesar de todo— impediría la inscripción. En efecto, no tiene certeza la registradora de que las fincas ya se encuentren inmatriculadas ni puede tenerla pues —como ella misma admite— no hay coincidencia de linderos —alguno de ellos fijos— ni de superficie entre la finca vendida y las parcelas registrales que se consideran obstáculo para la inmatriculación.

Se trata de una mera manifestación de dudas —no justificadas— que debió poner de manifiesto en el momento oportuno, cuando supo que se le solicitaba certificación a efectos inmatriculadores.

En conclusión, dada las circunstancias concurrentes, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 19 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.