

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8463** *Resolución de 2 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Cangas de Onís, por la que se suspende la inmatriculación de tres fincas, por existir dudas de que las mismas formen parte de otras ya inscritas.*

En el recurso interpuesto por doña Eva María B. S. y doña Ana María B. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Cangas de Onís, don Enrique Aznar Rivero, por la que se suspende la inmatriculación de tres fincas, por existir dudas de que las mismas formen parte de otras ya inscritas.

**Hechos**

I

Por escritura otorgada en Gijón el 24 de noviembre de 2009, ante la notaria doña María Pilar Boulet Alonso, se formaliza la partición de la herencia de doña A. S. G. adjudicándose a doña Eva María B. S. y a doña Ana María B. S., dos fincas de la causante, por mitades indivisas; por otra escritura autorizada el 14 de junio de 2012, ante la misma notaria, las herederas adjudicatarias, segregan una porción de terreno de una de las fincas que les han sido adjudicadas, describen el resto resultante tras la segregación, y extinguen el condominio existente entre ellas, adjudicándose una de ellas la finca segregada y la otra el resto de la finca y la otra finca heredada. Se presentan ambos títulos en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís para la inmatriculación de las tres fincas, descritas en la escritura de extinción de condominio, de conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario.

II

Presentada la indicada documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, fue calificada con nota de fecha 22 de marzo de 2013, del siguiente tenor literal: «Nota de calificación desfavorable Asiento de presentación: 883/83 Autoridad: notarial Documentación: segregación y disolución de comunidad Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, doña Pilar Boulet Alonso Como notario autorizante del documento que se dirá y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente le notifico la siguiente calificación negativa de que ha sido objeto el mismo: Hechos: con fecha cinco de marzo de dos mil trece y según asiento 883 del Diario 83, número de entrada 661/2013, se presentó en este Registro lo siguiente: primeras copias de una escritura otorgada el día catorce de junio de dos mil doce ante la Notaría de Gijón doña María Pilar Boulet Alonso, número de protocolo 390/2012, subsanada por otra otorgada el 20 de febrero de 2013 ante la misma Notario, número 96 de protocolo, por las que doña Ana María B. S. y doña Eva María B. S.: I.–segregan de una finca a prado sita en Monte Alea, concejo de Parres, descrita en el apartado I del expositivo I, la parcela A, quedando un resto de finca matriz, tras la segregación efectuada, señalado como parcela B; y II.–Cesan en la comunidad sobre las citadas parcelas, y sobre un solar señalado... adjudicándose las mismas en la forma que consta en dicha escritura. Fundamentos de Derecho: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento sobre calificación registral "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 dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro" en relación con los artículos 47, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, se suspende la inscripción solicitada, por lo siguiente: 1.º-Existir dudas si las fincas son en todo o parte las mismas que las participaciones indivisas registradas a nombre de la causante doña A. S. G., en términos de Montealea, registrales números (...), o de la misma causante doña A. S. G. y su esposo don R. B. L., en términos de Montealea, registrales (...), o de don G. S. C, casado con doña A. S. G, también en términos de Montealea, registral número (...). Existiendo tales dudas acerca de la identidad de las fincas que se pretenden inmatricular con otra previamente inscrita, ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario: "En caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o de derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306", y según este precepto del mismo Reglamento, el Registrador de la Propiedad debe suspender la inmatriculación y el interesado acudir al Juez de Primera Instancia, quien, previa audiencia al titular registral, "dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate". Resulta, por tanto, de estos artículos que en caso de duda, el Registrador no debe inscribir. Si la discrepancia con la calificación del Registrador de la Propiedad se limita a tales dudas acerca de la identidad de la finca inscrita con la que se pretende inmatricular, no procede el recurso gubernativo sino resolverlas acudiendo al Juez de Primera Instancia por la vía del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 7 de marzo de 1994; 4 de mayo de 1998; 24 de abril de 2000; 13 de enero de 2001; 10 de marzo de 2001; 11 de febrero de 2003, y 24 de enero de 2006, entre otras. 2.º-No se puede practicar una segregación de una finca sin estar previamente inscrita, así el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, establece que la segregación solo podrá efectuarse sobre fincas que estén inscritas. Para poder inscribir la segregación efectuada habrá que inmatricular previamente la finca matriz, y ésta no puede inscribirse por la escritura de adjudicación de herencia, protocolo 1.101/2009, por carecer de título fehaciente, que acredite la previa adquisición de la misma, artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Por tanto para subsanar este defecto debería inmatricularse la finca matriz, bien por expediente de dominio o acta de notoriedad, tramitada con arreglo al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación (...). Cangas de Onís, 22 de marzo de 2013. El Registrador interino (firma ilegible). Fdo., Enrique Aznar Rivero».

## III

Mediante escrito remitido el 26 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, el 29 de abril de 2013, doña Ana María B. S. y doña Eva María B. S., interponen recurso contra la antes referida nota de calificación, esgrimiendo los siguientes argumentos: «Primero.-El registrador de la propiedad de Cangas de Onís, suspende la inscripción solicitada por dos motivos. El primero de ellos se basa en la existencia de dudas acerca de la identidad de las fincas que se pretenden inmatricular con otra previamente inscrita. A pesar de ello, en su motivación no singulariza la finca sobre la aprecia la identidad, sino que aprecia la existencia de dudas sobre si las fincas son en todo o en parte las mismas que las participaciones indivisas registradas a nombre de la causante, madre de las dicentes, doña A. S. G, en términos de Montealea registrales números (...), o de la misma causante doña A. S. G. y su esposo don R. B. L., en términos de Montealea, registrales (...), o de don G. S. C, casado con doña A. S. G, también en términos de Montealea, registral número (...). Es evidente que al Registrador le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario), si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia. En la presente calificación el Registrador prescinde de la adecuada motivación, pues no se identifica

singularmente la supuesta finca cuya descripción coincida en algunos detalles con la que se pretenda inscribir, contraviniendo lo establecido en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, y causando con ello una grave indefensión a las recurrentes. Se debe resaltar la coincidencia de la certificación catastral aportada con la finca descrita en el título; las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas catastrales que forman la registral que se pretende, constan todas a nombre de las recurrentes. Segundo.—El segundo de los motivos por el cual el Registrador suspende la inscripción solicitada, se fundamenta en la imposibilidad de practicar una segregación de una finca sin estar previamente inscrita. En el presente caso, las recurrentes no pretenden la inscripción de la segregación, sino la disolución del proindiviso y la inmatriculación de las fincas resultantes de dicha disolución. El título de disolución de comunidad debe aceptarse como título inmatriculador, teniendo en cuenta que el título previo necesario para acreditar la doble titulación y que en este caso es una herencia, cumple aquí el requisito del artículo 298-1.º-1 del Reglamento Hipotecario, que es el de consistir en un título anterior como "documento fehaciente"» y termina solicitando la revocación de la nota de calificación y la inscripción del título calificado.

#### IV

El registrador emitió informe, en defensa de la nota de calificación, con fecha 15 de mayo de 2013, y eleva el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 7, 18, 199, 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; 17 del texto refundido de la Ley del suelo, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2009.

1. En el presente recurso se plantean dos cuestiones: La primera es determinar si es posible inmatricular fincas, mediante el procedimiento del doble título previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador plantea dudas justificadas sobre la identidad de la finca, y si es necesario que se identifique plenamente la finca inscrita, que origina al registrador dichas dudas. La segunda cuestión planteada es la de si para inmatricular fincas, que proceden por segregación de otra no inscrita, es necesario inmatricular la finca originaria, o si las fincas generadas por segregación extrarregistral, puede llegar a inmatricularse por sí mismas.

2. Por lo que se refiere al primer defecto debe ser confirmado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. En este sentido, debe entenderse lo dispuesto en el artículo 300 del Reglamento Hipotecario, cuando determina que en el caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o derecho real cuya descripción coincida en algunos detalles con la contenida en el título que se pretenda inscribir, se aplicará lo dispuesto en el artículo 306.

El sistema registral español se caracteriza por su llevanza a través de la técnica de la inscripción y folio real, de manera que se abre un folio a cada finca (cfr. artículo 273 de la Ley Hipotecaria) donde a partir de entonces se hacen constar las vicisitudes jurídicas de trascendencia real que afecten a las mismas, sin las cuales no son oponibles a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), siendo en ocasiones la inscripción de carácter constitutivo del propio derecho (caso por ejemplo de la hipoteca, ex artículo 145.2 de la Ley Hipotecaria). La primera inscripción es normalmente de dominio (cfr. artículo 7 de la Ley Hipotecaria) y se denomina de inmatriculación cuando esa primera inscripción refleja su acceso por vez primera al Registro de la Propiedad. En esa primera inmatriculación la descripción de la finca ha de ser lo más completa y exacta, de modo que permita su perfecta individualización respecto de cualquier otra, dado que no debe haber dudas de

que el objeto del acto o negocio jurídico recaiga sobre la finca o derecho claramente identificado.

Para evitar dobles inmatriculaciones –supuestos que hay que evitar a toda costa por distorsionar los efectos propios del sistema registral– el legislador ha introducido mayores cautelas en los requisitos, como es la exigencia de certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con los descritos en el título inmatriculador (cfr. la reforma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, así como la ley 13/1996, de 30 de diciembre, y el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). De la misma manera se admite el empleo de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas (Cfr. artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

3. En el presente caso, el registrador, relaciona las fincas cuya descripción puede coincidir con la que se pretende inmatricular, sobre la base de su ubicación en la misma zona y pertenencia a los mismos causantes, por lo que la superficie a inmatricular puede estar comprendida en el perímetro descrito por las fincas ya inscritas. Por lo que las dudas del registrador están «prima facie» justificadas. Todo ello, sin perjuicio de que judicialmente se demuestre lo contrario como resulta de la remisión al artículo 306 del Reglamento Hipotecario, ya que estas dudas se refieren a cuestiones de hecho que no pueden dirimirse en sede de recurso contra la nota de calificación registral.

4. En cuanto al segundo defecto debe ser revocado. Esta Dirección General, ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz). En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 8 de septiembre de 2009, que en un caso como el que nos ocupa, entendió exigible la acreditación de la correspondiente licencia de segregación, pero admitiendo que la finca procedente de segregación es directamente inmatriculable, sin necesidad de previa inscripción de la finca matriz de la que procede.

La expresada Resolución manifestó que «la obligación de notarios y registradores de exigir la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable (cfr. artículo 17.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo), se extiende a los supuestos en los que se pretenda inmatricular un trozo o parte de superficie terrestre procedente de una finca todavía no inscrita, pues de lo contrario se burlaría fácilmente la exigencia legal de licencia administrativa para las parcelaciones de terrenos, con sólo verificar la segregación con anterioridad a la inmatriculación de la finca matriz. Esto es así con mayor razón cuando, como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el título previo la finca está descrita en su totalidad y resulta con la mayor cabida de la finca originaria, por lo que se impone la necesidad de someter a licencia la segregación material resultante que ahora se pretende inmatricular».

En el supuesto de hecho de este expediente se acompaña la licencia administrativa de segregación, por lo que ninguna tacha merece en este sentido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en cuanto al primero de los defectos, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en cuanto al segundo de los defectos, en los términos que resultan 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, 2 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.