

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18128 *Resolución de 5 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa extendida por la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, por la que suspende la expedición de certificación solicitada para formalizar el traslado del historial registral de una finca ubicada en dos términos municipales pertenecientes a la circunscripción territorial de dos registros*

En el recurso interpuesto por don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, Registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, contra la nota de calificación negativa extendida por la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, por la que suspende la expedición de certificación solicitada por el recurrente para formalizar el traslado del historial registral de una finca ubicada en dos términos municipales pertenecientes a la circunscripción territorial de los dos citados registros.

Hechos

I

Mediante oficio expedido por Registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, de fecha 27 de junio de 2018, se formulaba requerimiento a la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià para la expedición de certificación registral con objeto del traslado del historial registral relativo a la finca registral número 1.542, sita en parte en el término municipal de Benimantell, correspondiente a la circunscripción de este último Registro, y en parte también al término municipal de Sella, correspondiente al distrito hipotecario del Registro de Villajoyosa, conforme a lo previsto en los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

II

Presentado el día 27 de junio de 2018 el citado requerimiento en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, causando el asiento de presentación número 1192 del Diario 124, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià.

Referencia: 2098.

Fecha de entrada: 27/06/2018.

Presentación: Asiento 1192 diario 124.

Instancia.

Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa n.º 1.

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de la inscripción [sic] por los siguientes defectos subsanables:

– Falta la inscripción previa necesaria de la escritura de compraventa presentada el día 23 de abril de 2018, bajo el asiento de presentación 563 del diario 124.

– Falta la certificación administrativa de ambos Ayuntamientos de Sella y Benimantell que acredite el hecho del traslado de la finca.

Hechos:

I. El día 27/06/2018, se presenta el documento de referencia, por el que se solicita certificación literal del historial de la finca registral 1542 del término de Benimantell -Finca rústica simada en los términos de Sella y Benimantell-, a los efectos del traslado de finca al Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa número Uno.

II. Sobre dicha finca registral, se ha presentado el día 23 de abril de 2018, bajo el asiento de presentación 563 del Diario 124, por vía telemática, escritura otorgada en Alicante/Alacant el día veintitrés de abril del año dos mil dieciocho, número de protocolo 639/2.018 del Notario don José Nieto Sánchez, por la que C. J. P. C. y M. M. S. C. venden a J. A. A. S. y K. B., quienes compran y adquieren por mitad y proindiviso, el pleno dominio de la finca, siendo sus datos de inscripción los siguientes: En el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, libro 15, tomo 1247, folio 158, finca 1542, inscripción 1.ª; y en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa n.º 1 libro 36, tomo 1672, finca 2780.

III. En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Según el artículo 18 de La Ley Hipotecaria, los Registradores calificaran, 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. Los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión (artículos 24 de la Constitución Española), y paralelamente y, en el ámbito registral, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) junto con el de prioridad (artículo 17 Ley Hipotecaria), impiden sobre una finca en la que se hubiera extendido un asiento de presentación, la práctica de asientos registrales de cualquier título traslativo ó declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, durante el término de sesenta días contados desde el siguiente al de la fecha del asiento de presentación extendido con anterioridad sobre la misma finca.

3. En consecuencia con lo anterior y de conformidad con los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, se ha de suspender la inscripción del título presentado, por el defecto subsanable de la falta de inscripción previa.

4. Conforme a los dispuesto artículo 3 del Reglamento Hipotecario, cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique. La traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de la traslación, mediante las oportunas notas marginales. Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca perteneciera a otro Registro, será necesaria, además, la conformidad de ambos registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas en el párrafo anterior. En todos los casos se practicarán las operaciones que fueren pertinentes en los índices. En cualquier supuesto de negativa o disconformidad, podrá el interesado recurrir a la Dirección General, la cual con los informes de las personas o Entidades que estime

necesarios, resolverá lo procedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para que la traslación se practique.

Por tanto, se deberá acompañar a la petición la certificación administrativa que acredite el hecho del traslado de la finca, mediante la certificación administrativa de la conformidad de ambos Ayuntamientos de Sella y Benimantell para la realización del acto de traslado de finca.

La calificación registral podrá (...)

Callosa d'en Sarrià, a cuatro de julio del año dos mil dieciocho.–La Registradora».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registrador de la Propiedad de El Campello, don Ventura Márquez de Prado Noriega, quien resolvió, en fecha 10 de agosto de 2018, resolviendo no admitir la solicitud de la calificación sustitutoria.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, Registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Se recurre la calificación negativa de la registradora de Callosa d'en Sarrià, doña Ana Núñez Lagos, de 4 de julio de 2018, asiento 1192 del Diario 124, por la que se suspende el traslado de finca en dos términos (1542 de Benimantell y 2780 de Sella) a que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Con carácter previo se solicitó calificación sustitutoria de acuerdo con el pie de recursos de dicha nota, habiéndose denegado por el Registrador de El Campello el 10 de agosto, sin entrar en el fondo del asunto, por entender que la calificación sustitutoria no procede en este supuesto, y de cuya sustitutoria resulta que puede recurrirse la calificación de la registradora sustituida en el plazo de un mes de la notificación de dicha resolución.

– En cuanto al primer defecto de la nota; (falta de inscripción de compraventa previa): se trata de la misma compraventa presentada en ambos Registros, y de la que surge la obligación de traslado por parte de ambos Registradores, y que, suspende la calificación del documento, hasta que se termine el procedimiento, siendo competente para su calificación e inscripción únicamente el Registro de destino, como resulta de la disposición transitoria 4 del Real Decreto 195/2017, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de consulta formulada sobre la interpretación y aplicación práctica de determinados preceptos redactados por el Real Decreto 195/2017.

– En cuanto a la certificación administrativa acreditativa del hecho, (supuesto del artículo 3 del Reglamento) no es necesaria en el presente caso, ya que las inscripciones respectivas de la finca de ambos Registros acreditan expresamente el hecho de hallarse en dos términos y las superficies respectivas, presumiéndose veraces (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). El certificado administrativo cobra sentido cuando la propia inscripción no basta para dar a conocer que indebidamente se haya inscrita una en una sección o ayuntamiento distinto, pudiendo solicitarse un certificado municipal negativo o positivo de hallarse o no en su término; Incluso bastaría con certificados catastrales descriptivos y gráficos, cuyas referencias en este caso constan en el propio documento presentado en ambos Registros, por lo que se podrían consultar, de entenderse que la inscripción respectiva no acredita suficientemente el hecho de hallarse en dos términos. Así de la inscripción y descripción literaria de la finca resulta una mayor cabida en un término que en otro.

Independientemente de ello; no es solicitado dicho certificado (municipal o catastral acreditativo de la mayor cabida) en la nota sino que se exige "certificación administrativa de la conformidad de ambos Ayuntamientos de Sella y Benimantell para la realización del traslado de la finca", certificado de conformidad, que no recoge el artículo 3 RH ni en su letra ni en su espíritu.

Por lo que ambos defectos no pueden ser mantenidos debiendo proceder al traslado de la finca.»

V

La registradora emitió informe el día 13 de septiembre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 199, 201, 243 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y 3 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 19 de marzo de 2013, 8 de junio de 2016 y 7 y 25 de julio y 7 de noviembre de 2017.

1. El presente expediente tiene por objeto la decisión de la registradora de Callosa d'en Sarrià de denegar la expedición de una certificación literal del historial registral de determinada finca perteneciente en parte a su distrito hipotecario, certificación que ha solicitado el Registrador de Villajoyosa, en cuyo distrito consta inscrita también en parte la misma finca, con objeto trasladar el historial de la finca conforme a la previsión de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, en relación con los artículos 2 y 3 del Reglamento Hipotecario, con ocasión de la presentación en este último Registro de una escritura de compraventa en relación con dicha finca, que con anterioridad se había presentado en el primer Registro y suspendida su calificación por falta de acreditación del pago del impuesto (cfr. artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

La registradora señala como defectos en su calificación negativa los dos siguientes: la falta de la previa inscripción de la escritura de compraventa, y la falta de aportación de certificaciones administrativas de los Ayuntamientos de Sella y Benimantell, en cuyos respectivos términos municipales se ubica la finca (y que corresponden a la circunscripción respectiva de los dos Registros citados), que acredite la conformidad de ambos Ayuntamientos para la realización del acto de traslado de la finca.

Con carácter previo hay que recordar que conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria «si el Registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del Registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta», precepto que da cobertura legal a la previsión del artículo 3 del Reglamento Hipotecario que prevé la posibilidad de recurrir ante este Centro Directivo en cualquier supuesto de disconformidad o negativa del Registrador a la emisión de la necesaria certificación registral del historial de la finca, con objeto de permitir el traslado del citado historial registral al Registro territorialmente competente (y correlativa disconformidad a este traslado).

2. Ninguno de los mencionados defectos opuestos por la registradora en su calificación puede ser mantenido. En cuanto al primero, relativo a la falta de la previa inscripción de la escritura de compraventa, que la registradora fundamenta en los principios registrales de tracto y de prioridad, hay que recordar, como este Centro Directivo ha afirmado en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 7 de septiembre de 2017), que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Asimismo el principio de prioridad, igualmente invocado por la registradora en su calificación negativa, se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Ciertamente, como ya precisaron las Resoluciones de 23 de octubre de 1998, 5 de abril de 1999 y 23 de octubre y 13 de noviembre de 2001, y ha reiterado recientemente la Resolución de 19 de noviembre de 2018, dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por tanto, confiriendo dicho principio preferencia al título primeramente ingresado al Registro sobre los posteriores, tal preferencia exige lógicamente, en principio, que los registradores despachen los documentos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de su presentación en el Diario, salvo que sean compatibles entre sí.

Pero ninguno de estos principios hipotecarios, ni el de prioridad ni el de tracto sucesivo, como resulta con claridad del tenor literal y del alcance y finalidad de los citados preceptos de la Ley Hipotecaria, son aplicables a la emisión de publicidad formal de los asientos del Registro mediante la expedición de las correspondientes certificaciones de su contenido, que no se ven afectadas por el efecto de cierre registral que resulta de los citados principios, pues no se trata de inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, sino de reflejar por los medios previstos en la ley el contenido de los asientos ya practicados, conforme al principio general de publicidad del Registro de la Propiedad consagrado en el párrafo primero del artículo 221 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual «los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos». La existencia de un asiento de presentación en el Libro Diario, causado por la presentación de una escritura de compraventa, presentada asimismo en el Registro que solicita la certificación literal con objeto del traslado y unificación de los historiales registrales correspondientes a la misma finca, no puede constituir por tanto, por sí mismo, obstáculo alguno para la emisión de tal certificación.

Cuestión distinta es el eventual efecto suspensivo que sobre la calificación de cualquier título presentado en el Registro en que consta la menor parte de la finca debe producir el procedimiento de traslado una vez iniciado éste y hasta su terminación (vid. apartado cuarto de la Resolución de 7 de julio de 2017), cuestión ajena a la que es ahora objeto de este recurso (cf. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Igualmente debe ser revocado el segundo de los defectos, pues ningún precepto legal exige la aportación de una certificación administrativa de conformidad de los Ayuntamientos respectivos para la emisión de las certificaciones registrales previstas en el procedimiento de traslado, ni para la unificación de los historiales registrales de fincas ubicadas en el territorio de más de un término municipal, conclusión a la que conduce el examen de la regulación del citado procedimiento de traslado.

En efecto, en el Registro de la Propiedad rige el principio de folio real, formulado en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, el cual dispone que «el Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación».

Dicho principio se materializa a lo largo de todo el articulado de la Ley Hipotecaria. Así, «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y «las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial» (cfr. artículo 8). Además, «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador» (artículo 9).

Por tanto, el principio de folio real, como principio fundamental en torno al cual se organiza el Registro de la Propiedad en España, implica que a cada finca se le abre un único folio real y se le asigna un código registral único, identificador inequívoco a nivel nacional y en base al cual se producirá la interoperabilidad e interconexión de la información registral. Y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales relativas a esa única finca han de constar en su folio real.

4. Por otra parte la Ley consagra como pilar básico de la organización del servicio registral el de competencia territorial, pues conforme al artículo 1 «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles».

El artículo 2 del Reglamento Hipotecario, en su redacción original aprobada por Decreto de 14 de febrero de 1947, estableció que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones, se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento. Se consignará también, si constare, la descripción especial de cada porción».

Como destaca la Exposición de Motivos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, la disposición final primera del citado Real Decreto, al modificar la redacción del citado precepto reglamentario, «supone una modificación del criterio de distribución de competencia entre Registros en caso de fincas ubicadas en dos distritos hipotecarios diferentes, lo cual se justifica en el hecho de haberse apreciado problemas derivados de la calificación respectiva de cada uno de los registradores afectados, circunstancia que ha venido a exigir una solución de carácter objetivo».

La disposición final primera del citado Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, da nueva redacción al artículo 2 del Reglamento Hipotecario, que en la actualidad dispone: «1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles», añadiendo a continuación -y en ello está la novedad del precepto- que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más Registros,

será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Esta Dirección General, en Resolución de 7 de julio de 2017, ha interpretado esta norma en el sentido de que, respecto de una misma finca, como objeto jurídico único que es, solo será competente un único Registro de la Propiedad, y en particular, aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca, entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida ésta en proyección sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno (prescindiendo pues, a estos limitados efectos, del concepto moderno de finca registral cuya definición legal proporciona el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cual constituye finca «la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral»).

5. Esta nueva norma reglamentaria sobre atribución de competencia exclusiva a un solo Registro respecto de cada finca, se complementa con el establecimiento de un régimen de transitorio para adecuar el paso de las situaciones registrales de las fincas ubicadas en el territorio de más de un Registro del anterior al nuevo régimen de competencia exclusiva, a cuyo efecto la disposición transitoria cuarta del mismo Real Decreto establece que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más Registros, Ayuntamientos o Secciones se encuentren inscritas en más de un Registro, Ayuntamiento o Sección a la entrada en vigor de este Real Decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario».

Por su parte, este último precepto del Reglamento impone que «la traslación se efectuará copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales». Y para el caso de que el traslado deba efectuarse entre distintos registros de la Propiedad, exige, además, «la conformidad de ambos registradores», así como que se expida «certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita».

A la referida remisión al artículo 3 del Reglamento Hipotecario añade a continuación la misma disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, dos reglas especiales: una sentando una presunción de solicitud tácita de traslado del historial de la finca, y otra sobre el procedimiento a seguir en caso de conflictos derivados de la falta de coincidencia de los respectivos historiales registrales (en cuanto a la titularidad del dominio y cargas y/o al orden de su inscripción), en los siguientes términos: «A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los Registros en que se encuentren inscritas. Los conflictos que como consecuencia del traslado a que se refiere esta disposición transitoria puedan surgir por una eventual falta de coincidencia en los historiales registrales de las fincas inscritas en varios Registros, se resolverán según las normas previstas para la subsanación de doble o múltiple inmatriculación».

Estas reglas especiales se integran y completan, por tanto, los mandatos normativos contenidos en la norma remitida, esto es, el citado artículo 3 del Reglamento Hipotecario, que inicialmente previsto para los supuestos de inscripciones indebidas de una finca en un Ayuntamiento, Sección o Registro distinto del territorialmente competente, ahora se extiende al caso en que la misma solución de «traslado» del historial registral deba acometerse no por una indebida o errónea inscripción, extendida en contradicción de las reglas de competencia territorial, sino en aquellos otros ahora previstos para dar cumplimiento a la regla de competencia territorial exclusiva a favor de un único Registro, incluso en los casos de fincas ubicadas a caballo en el territorio propio de la circunscripción de más de un Registro, atendiendo al punto de conexión elegido por la norma consistente en la ubicación de la «mayor parte de la finca», resultante del párrafo

segundo del artículo 2.1 del Reglamento, reformado por el Real Decreto 195/2017, conforme al cual «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca».

Con arreglo a este precepto, es claro que las nuevas fincas que se pretendan inmatricular tras la entrada en vigor del Real Decreto 195/2017 sólo podrán serlo en aquel Registro, Ayuntamiento o Sección, en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

Ahora bien, respecto de las fincas inmatriculadas con anterioridad en que concurra la citada circunstancia de su radicación en la circunscripción territorial de más de un Registro, supuesto de hecho que se da en el presente expediente, se hacía preciso, como ya se ha adelantado, introducir una regulación del régimen transitorio con objeto de ir adaptando las inscripciones preexistentes al nuevo criterio reglamentario (basado en la idea de que la finca registral, como objeto jurídico unitario que es, tenga un único folio real en el único Registro de la Propiedad, Ayuntamiento o Sección competente en cada caso), regulación contenida en la reiterada disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017.

6. Aunque el vigente artículo 2 del Reglamento Hipotecario ya no contempla la exigencia de especificar la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento, como ocurría en su anterior redacción, esta Dirección General ha afirmado, en Resolución de 7 de julio de 2017, que en la descripción de la finca, cuando la misma se encuentre situada en dos o más términos municipales, y a los efectos, entre otros, de efectuar las notificaciones registrales al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, según la normativa pertinente en cada caso, habrá de hacerse constar qué superficie y porción concreta de la finca está ubicada en cada término municipal. Determinación que se precisa, también, como se ha visto, para fijar la competencia territorial del Registrador.

En el caso de este expediente la descripción de la finca tanto en la escritura de compraventa presentada como en las respectivas inscripciones registrales se expresa que la finca está situada en dos términos municipales, resultando determinada igualmente la superficie que corresponde a cada uno de ellos, siendo mayor la que corresponde a la parte de la finca radicada en el término municipal de Sella, perteneciente al distrito hipotecario de Villajoyosa, especificaciones sobre las respectivas cabidas diferenciadas por razón de su radicación en uno y otro distrito registral que se hizo constar registralmente en su momento en cumplimiento de la exigencia que en este sentido imponía la redacción originaria del citado artículo 2 del Reglamento Hipotecario, dada por Decreto de 14 de febrero de 1947, conforme al cual para la reiterada hipótesis de que alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones, «se hará la descripción de la totalidad en todos ellos, especificando la cabida correspondiente a cada Sección o Ayuntamiento» (añadiendo que «si constare» se consignará también «la descripción especial de cada porción»).

7. Ciertamente el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, a que se remite la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, exige para proceder al traslado del historial registral a otro Registro (y no a una Sección o Ayuntamiento distinto del mismo Registro), la conformidad de ambos registradores y la «certificación administrativa que acredite el hecho», expresión que a los efectos de la aplicación de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 195/2017, debe entenderse referida al hecho de la efectiva concurrencia del requisito relativo al punto de conexión para dirimir la competencia territorial de los Registros afectados, esto es, la mayor superficie de la finca radicada en uno de los distritos hipotecarios, que es al que ahora el nuevo artículo 2.1 del Reglamento Hipotecario atribuye la competencia íntegra o exclusiva. Siendo certificación administrativa hábil a tal efecto, como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 7 de noviembre de 2017, la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Sin embargo, lo que solicita la registradora en su calificación no es esta certificación, sino otra distinta que tendría por objeto acreditar la conformidad para el traslado del historial registral de los dos Ayuntamientos en cuyos respectivos términos se ubica la finca, requisito totalmente ajeno a la regulación que acabamos de examinar.

En su informe preceptivo emitido conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, tras la interposición del recurso, la registradora cuya calificación es objeto de este recurso afirma que en la escritura de compraventa, cuya presentación ha desencadenado el procedimiento de traslado, constan ocho referencias catastrales de la finca en cuestión, y que una de ellas, correspondiente según afirma al término de Binamantell (perteneciente al Registro de Callosa d'en Sarrià), corresponde a una parcela catastral de una superficie de 223.129 metros cuadrados.

A esta concreta cuestión hace referencia la registradora, como se ha dicho, en su informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el Registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del Registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la procedencia de su pretensión. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

El objeto del presente expediente queda delimitado por los términos de la concreta calificación impugnada y del propio recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Y lo cierto es que en su nota de calificación la registradora ni alegó ni motivó la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, ni sobre la realidad de las superficies especificadas en la descripción registral de las respectivas porciones ubicadas en los términos de Binamantell y de Sella (correspondiendo según tales descripciones 39.073,71 metros cuadrados a este último término municipal, de la total cabida de la finca que asciende según la descripción que consta en el Registro y en el propio título a 55.909,21 metros cuadrados), así como tampoco estimó necesario proceder, con carácter previo al traslado, a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria (constando igualmente de forma expresa en el título la voluntad de los contratantes de desistir de la coordinación gráfica y descriptiva entre Catastro y Registro de la Propiedad en base citado precepto de la legislación hipotecaria).

Como señaló el apartado sexto (sobre «supuestos dudosos») de la Resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2017, para que se proceda a la preceptiva unificación del folio real por traslado no es imprescindible que se aporte la georreferenciación precisa de la finca de que se trate, ya que no se trata de la apertura de un nuevo folio real, ni que conste previamente georreferenciado cada distrito, Ayuntamiento o sección, si de los datos descriptivos o de la documentación aportada por el interesado resulta evidente cuál es el Registro, Ayuntamiento o sección competente para la apertura del nuevo folio real único. Ahora bien, la misma Resolución precisa que «cuando existen dudas fundadas al respecto, debidamente expresadas por el Registrador que en cada caso proceda, quedará en suspenso la traslación y unificación de folios reales, haciéndolo constar así por nota al margen de los mismos, hasta que con la oportuna georreferenciación de la finca y del distrito, ayuntamiento o sección o por resolución de este Centro Directivo, queden resueltas tales dudas, sin que dicha nota produzca el cierre registral de los respectivos historiales, que mantendrán su autonomía hasta tanto se proceda a resolver sobre la procedencia del traslado».

Por tanto, en caso de que el Registrador alegue y motive la existencia de dudas fundadas al respecto podrá estimar necesario la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca para acceder a efectuar la traslación a través de los trámites del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, suspendiendo entre tanto el procedimiento y con ello la emisión de la certificación literal del historial de la finca que ha de trasladarse.

Pero nada de ello alega ni exige la registradora en su calificación, sino que su negativa a la expedición de la certificación y al correlativo procedimiento de traslado se basa en una exigencia carente de amparo legal, esto es, la aportación de una certificación administrativa de conformidad al traslado de los dos Ayuntamientos en cuyos respectivos términos radica la finca, conformidad que no corresponde a dichas Administraciones municipales, sino a los respectivos registradores en cuyos distritos registrales se ubica parcialmente la finca, y que no puede denegarse en base a la alegación de la ausencia de requisitos no previstos ni exigidos por la Ley.

Por tanto, en los concretos términos en que se ha formulado la calificación no puede ser mantenida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 5 de diciembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro