

3740

RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2001, de la Dirección General de los Recursos y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Martinsat, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Andrés Castizo Romero, a inscribir una escritura de dación en pago, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Víctor Alberto Alcántara Martínez, en nombre de «Martinsat, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda don Andrés Castizo Romero, a inscribir una escritura de dación en pago, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 21 de noviembre de 1995, la Sociedad Cooperativa Andaluza de Frutos Tempranos Selectos (Cooperativa Frutempse), y «Martinsat, Sociedad Limitada», otorgaron escritura pública ante la Notario de Chipiona doña Blanca González Miranda y Sáenz de Tejada, por medio de la cual la primera cede y transmite a la segunda que acepta y adquiere libre de cargas en y para pago de la cantidad que la misma adeuda, la finca que se describe en el exponendo I como: «Rústica.—Parcela de terreno sita en este término de Chipiona, en el pago nombrado Lagunilla o Espan-tamonos; con una superficie de 14 áreas 52 centiáreas. Tiene forma de "L" invertida. Linda: Norte o fondo, en línea de 49 metros, con finca de don Francisco Martín Mellado y en línea de 24 metros 50 centímetros con otra finca de la misma sociedad cooperativa; oeste o izquierda, en línea de 10 metros 30 centímetros, con finca de don Antonio del Moral García; este o derecha, en línea de 40 y otro metro 10 centímetros con finca de don Francisco Martín Mellado, y sur, con el carril de acceso a la finca que parte desde la carretera de Sevilla a Chipiona (C-441), y finca de la cooperativa Frutempse, registral número 10.106. Dentro de su perímetro existe construida una nave industrial de 233 metros 5 decímetros cuadrados. Manifiesta el exponente que la descrita finca carece de inscripción en el Registro de la Propiedad. Para mejor identificación de la descrita finca, los señores comparecientes me entregan una fotocopia del ejemplar de un plano, en el que la misma figura rayada, el cual yo, la Notario lo dejo unido a esta matriz en un folio. Manifiesta el exponente, bajo su responsabilidad, que la descrita finca pertenece a la cooperativa que representa por compra efectuada en documento privado, el año 1965, a los señores don Francisco Vázquez Rodríguez, don Francisco Martín Mellado, don Manuel Villanueva Miranda y a don Manuel Rodríguez García y que carece de documentación y que desde dicha fecha la posee pública, pacífica e ininterrumpidamente. Por último en la disposición sexta los comparecientes solicitan al Registrador de la Propiedad la inmatriculación de la finca transmitida a nombre de la entidad "Martinsat, Sociedad Limitada", al amparo del artículo 305 de la Ley Hipotecaria».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del precedente documento al existir duda fundada sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, pues parece formar parte de la registral 10.106 inscrita a favor de la Caja de Ahorros Provincial San Fernando, de Sevilla, a virtud de adjudicación en el procedimiento ejecutivo 355/89 del Juzgado número 2 de esta ciudad, seguido contra la entidad transmitente en este documento, según resulta de la inscripción novena de dicha finca, al folio 93 del libro 412 de Chipiona, tomo 1.177, lo cual resulta confirmado con los datos catastrales descriptivos y gráficos aportados, no coincidentes con la descripción dada en el título. Por ello, de conformidad con los artículos 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y doctrina de la Resolución de 7 de marzo de 1994 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, suspendo la inscripción por tal defecto subsanable, sin perjuicio de que pueda hacerse uso del procedimiento establecido en el citado artículo 306 del Reglamento Hipotecario y obtener la anotación preventiva indicada en dicho precepto, para lo cual deberá aportar la certificación catastral prevenida en el artículo 53 número 7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca dada en el título. Sanlúcar de Barrameda a 21 de julio de 1997.—El Registrador, Andrés Castizo Romero».

III

El Procurador de los Tribunales don Víctor Alcántara Martínez, en nombre de «Martinsat, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el Registrador establece que la finca que se pretende inmatricular parece formar parte de la registral número 10.106, pero tal registral y la que se pretende inscribir son fincas diferentes e independientes. Que el inmueble propiedad de la cooperativa Frutempse comprende la finca registral número 10.106 y otra serie de fincas no inmatriculadas, las cuales agrupadas entre sí forman la que es objeto de inscripción por parte de «Martinsat, Sociedad Limitada». Que la finca registral 10.106 es la que se ha adjudicado la Caja de Ahorros Provincial de San Fernando, de Sevilla, en procedimiento ejecutivo número 335/89 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sanlúcar de Barrameda. Se acompaña al presente escrito copia del edicto de publicación de la subasta de dicho procedimiento en el que se puede apreciar que en el apartado A) se describe entre los bienes objeto de subasta, la finca embargada que fue en su día objeto de subasta, la cual no es otra que la finca registral 10.106. Que si se compara la descripción de la finca objeto de subasta que se hace en el edicto con los planos catastrales y los redactados por el Perito, ambos unidos a la escritura pública objeto del recurso, se llega a las siguientes conclusiones: 1.ª La superficie de la finca objeto de subasta es de 5.590 metros cuadrados y la superficie del inmueble de Frutempse en su totalidad es de 7.723, según catastro, y de 7.631 según medición realizada por Perito. 2.ª La descripción de la finca objeto de subasta va referida a lo que se señala en el plano del Perito como zona no sombreada, siendo la finca objeto de escritura pública la que figura sombreada y no descrita como objeto de subasta. Con estos solos datos es posible determinar que la finca objeto de subasta es la registral 10.106, luego el resto de la superficie del inmueble no ha sido objeto de subasta ni adjudicado a la Caja de Ahorros de San Fernando, sino que ha sido objeto de la escritura pública objeto de calificación. Que se acompañan contratos privados de compraventa de las fincas que conformaron el inmueble de Frutempse en su totalidad, y las adquiridas con posterioridad a la registral 10.106 nunca fueron inmatriculadas y no fueron objeto de subasta. También se acompaña nota simple de la inscripción de la finca 10.106. Que, en definitiva, ni por superficie ni por configuración, ni por procedencia existen elementos que puedan dar lugar a dudas sobre identificación a que se refiere el Registrador en su calificación, estando perfectamente identificada la finca objeto de la inscripción.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota informó: 1. Que previamente debe hacerse constar que a pesar del carácter de «rústica» que se da a la finca en el título, su naturaleza es claramente urbana, sea cual sea el criterio que se elija. 2. Improcedencia del recurso, según expresa la Resolución de 7 de marzo de 1994. Por tanto, no es el recurso gubernativo el medio idóneo como el procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario. 3. Duda sobre la identidad de la finca. Que en este caso el Registrador duda sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular con alguna inscrita. Que después de un amplio examen de los elementos favorables y desfavorables a la inscripción, se infiere que la entidad Frutempse ha creado una apariencia registral de una sola finca, sobre superficies inscritas y no inscritas y ha dispuesto de la titularidad civil para acomodarla a la hipotecaria, pero no es el Registrador quien puede ahora dilucidar el problema entre finca registral y finca real o material sino el Juez de Primera Instancia, pues parece ser que ni toda la finca inscrita se corresponde actualmente con la superficie inicialmente inmatriculada ni toda la finca que se pretende inmatricular está constituida por superficie no inscrita. 4. Necesidades de obrar con prudencia en la inmatriculación por título público. Que el criterio de la Resolución de 2 de julio de 1980 se mantiene vigente, ya que la coordinación de las instituciones catastrales y registral sigue siendo sólo un deseo. Que entre tanto el artículo 205 de la Ley Hipotecaria debe ser utilizado con prudencia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en que cae fuera de este recurso cualquier discusión sobre la individualización e identificación de la finca (artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario).

VI

La Procuradora de los Tribunales doña Irene Ollero Robles apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escri-

to de interposición del recurso gubernativo, y añadió que se puede decir que sí se ha probado más allá de que «no hay una coincidencia total entre ambas fincas», sino que se trata de dos fincas diferentes por procedencia, por superficie y por conexión y coherencia de sus datos con el catastro y los documentos aportados, lo cual exime al presente caso de la aplicación del artículo 300 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995, y 24 de abril y 7 de noviembre de 2000:

1. El único problema que ahora se plantea es la desestimación por el Presidente del Tribunal Superior del recurso gubernativo, por entender que, al tratarse de una inmatriculación por título público y suspendiéndose la inscripción por el Registrador, al tener éste duda fundada de que la finca que se pretende inmatricular sea parte de otra inscrita a favor de tercera persona y que perteneció anteriormente al mismo transmitente, debe acudir al Juez de Primera Instancia, de conformidad con lo que establecen los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

2. El Auto Presidencial debe mantenerse. Como ha dicho este centro directivo (véd. Resoluciones citadas en el «vistos»), cuando, ante la solicitud de inmatriculación de una finca, el Registrador tiene dudas por coincidir en todo o parte con otra inscrita, el cauce procedimental oportuno consiste en acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto recurrido.

Madrid, 13 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

3741

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Bautista González Barastaín, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Fernando Cuevas Íñigo, en nombre de don Bautista González Barastaín, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por don Bautista González Barastaín, ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Laredo, fue promovido expediente de dominio número 229/1990, con objeto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca rústica, registral 6.439 del Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, que fue adquirida por el promotor por compra a su legítimo dueño, don Francisco Correa Maza, en fecha 5 de marzo de 1976, sin que se posea documento escrito de dicha operación comercial o título escrito de dominio. En dicho expediente fue dictado auto con fecha 18 de junio de 1997, en el que habiéndose observado las prescripciones legales en cuanto a la forma de haberse llevado a cabo las citaciones al titular registral que se señalan en los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario, se declara justificado el dominio, la propiedad y posesión de la finca que se describe a favor de don Bautista González Barastaín, procediéndose a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria a su nombre y a la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de don Francisco Maza Correa.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada

la inscripción del precedente testimonio, por observarse el siguiente defecto: Se ha procedido, en virtud de un expediente de dominio, para la reanudación del tracto interrumpido, el cual requiere la existencia de un salto en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades, lo cual se da en el presente caso, en el que el promotor del expediente manifiesta haber adquirido por compra directa del titular registral. Todo ello conforme los artículos 1.280 del Código Civil, 1, 3, 20 y 440 de la Ley Hipotecaria, y 272 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1998, 5 de julio de 1991, 21 de junio de 1991 y 24 de enero de 1994.—Ramales de la Victoria, 25 de junio de 1998.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Fernando Cuevas Íñigo, en representación de don Bautista González Barastaín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que hay que hacer notar que la persona que se dice titular registral de la que se adquiere es don Francisco Correa Maza, y el real titular registral es don Francisco Maza Correa, por lo que no tratarse de un error y ser personas diferentes, sí habría un salto en el tracto registral. 2. Que, por otra parte, se ha actuado conforme a lo dispuesto en los artículos 198 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 273, 277 y 282 del Reglamento Hipotecario. Que el promotor ha obtenido auto aprobatorio del expediente de dominio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que del historial registral de la finca 6.439 resulta que figura inscrita a favor de don Francisco Correa Maza, con carácter privativo, en virtud de acta de reorganización de la propiedad, según la inscripción primera de fecha 10 de febrero de 1976. 2.º Que hay que partir de la base de que del historial registral de la finca referida resulta que la misma aparece inscrita a nombre de don Francisco Correa Maza, según la inscripción primera, única existente, y no a nombre de don Francisco Maza Correa, como se alega en el escrito del recurrente y en el documento presentado, por lo que el único titular registral existente es don Francisco Correa Maza. 3.º Que el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo regulado en nuestra legislación hipotecaria es un procedimiento de tipo especial, conforme a las Resoluciones de 21 de junio de 1981, 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991 y 24 de marzo de 1994. 4.º Que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades (como sucede en este caso), ya que el señor González Barastaín adquiere directamente del titular registral, señor Correa Maza, por tanto, no cabe utilizar el expediente de dominio. En este supuesto, el problema a solventar es la falta de título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia ha de ser superada a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos o mediante la debida declaración judicial. 5.º Que el asiento a favor del transmitente del promotor está bajo la salvaguardia de los Tribunales, de modo que su rectificación por vía de nueva inscripción de transferencia sólo procede por la presentación del título adecuado o por la resolución judicial que ordene la rectificación (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Laredo informó que, habiéndose producido un error de transcripción en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad que ha inducido a error al Juzgado, y, por tanto, ante la inexistencia de interrupción en el tracto o cadena de transmisiones, debe considerarse la improcedencia de la reanudación interesada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota de la Registradora, fundándose en lo alegado por ésta en su informe.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que se procedió en base a la presunción de exactitud