

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16563** *Resolución de 12 de agosto de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Adra, por la que se deniega la inmatriculación de cuatro fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. V., como administrador de la sociedad «Ruiz-Joya y Salmerón S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Adra, doña Ana María Rodríguez López, por la que se deniega la inmatriculación de cuatro fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública de constitución de sociedad limitada, que se denomina «Ruiz-Joya Salmerón, S.L.», autorizada en Almería, el 3 de noviembre de 2021, ante su notario, don Manuel Gallego Medina, número 2.067 de su protocolo, los titulares de cuatro fincas, doña M. P. J. S. y J. M. J. S., las aportan a la referida sociedad. Son titulares de éstas en virtud de escritura pública de herencia autorizada en Almería, el 25 de noviembre de dos 2021 ante el mismo notario, número 2.297 de su protocolo.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Adra, el 4 de abril de 2022, con el asiento 677 del Diario 202, se solicita la inmatriculación de las fincas aportadas por la vía del doble título público de adquisición del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, siendo objeto de calificación negativa, de fecha 28 de abril de 2022, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

1.º A las once horas y treinta y cinco minutos del día cuatro de abril del año dos mil veintidós, fue presentado en persona en este Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura pública de constitución de sociedad limitada “Ruiz Joya Salmerón S.L” autorizada en Almería, el tres de noviembre de dos mil veintiuno, ante su Notario Don Manuel Gallego Medina, número dos mil sesenta y siete de su Protocolo. A la referida escritura pública se acompaña copia autorizada de la escritura pública de herencia de la señora M. P. J. S. y Don J. M. J. S. autorizada en Almería, el veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno, ante el mismo Notario, número mil doscientos noventa y siete de su Protocolo.

2.º En la referida escritura de constitución de sociedad sus socios fundadores los cónyuges Doña M. P. J. S. y don J.M. R.V. aportan a la referida entidad mercantil cuatro parcelas catastrales, de las cuales, se dice que carecen de inmatriculación y alegan como título previo la mencionada escritura pública de adición de herencia.

3.º Las fincas sobre las cuales se pretende su inmatriculación se describen de la siguiente forma:

1. Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de mil quinientos cuarenta y cuatro metros que linda: Norte y Este, M. P. J. S. 235, Sur J. M. O. P. 164 y Oeste camino (...) Parcela 252 Polígono 32. Referencia Catastral: 04003A03200252000BL

2. Tierra labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de cincuenta mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados que linda: Norte camino (...), Sur M. P. J. S. 260 y R. M. S. 165, Este Rambla (...) y Oeste camino (...) y M. P. J. S. Es la parcela 235 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003A032002350000BS

3. Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de treinta y cinco mil ciento ochenta y nueve metros cuadrados que linda: norte M. P. J. S. 235 y R. M. S. 165, Sur J. M. O. P. 164 y rambla (...), Este R. M. S. 165 y rambla (...) y Oeste J. M. O. P. 164 y Holland Select Ibérica SL 166. Es la Parcela 260 del Polígono 32. Referencia catastral 04003A32002600000BK

4. Tierra secano a pastos en término de Adra, paraje (...), con una superficie de veintitrés mil setecientos treinta y seis metros cuadrados que linda: Norte P. L. V. 297 y comunidad de propietarios 172, Sur Rambla (...), Este Rambla (...) y comunidad de propietario 172 y Oeste, rambla (...) Es la Parcela 259 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003AA032002590000BD.

4.º Sin embargo, consultados los asientos del Registro de la Propiedad de Adra, previo examen y calificación del documento anteriormente referido así como las certificaciones catastrales y gráficas que se acompañan existen dudas fundadas sobre la posible coincidencia de las fincas cuya inmatriculación se pretende con otras que se encuentran inscritas, en particular y al menos, las fincas 48.298 así como la finca 48.731 y 9.434 que, por tanto, con la inscripción del presente documento pueda originarse una doble inmatriculación parcial con otras ya previamente inscritas.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. La inmatriculación supone el ingreso por primera vez de una finca en el Registro de la Propiedad realizado en virtud de una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante a través de los medios inmatriculadores previstos en la Ley Hipotecaria; inscripción mediante la cual se abre por primera vez su folio registral o registro particular a través de procedimientos especiales previstos en la legislación hipotecaria.

Segundo. A tal efecto, la Legislación hipotecaria prevé diferentes medios inmatriculadores. Uno de ellos es el tradicional procedimiento denominado del «doble título» que viene regulado en su artículo 205 que, tras la reforma por la ley 13/2015 establece que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. Añade Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Tercero. La esencia, por tanto, de esta figura radica en la entrada, ingreso o incorporación por primera vez de una finca en la vida tabular y, por tanto, ello plantea un importante problema de identificación de fincas que ha de resolver en la calificación el Registrador con la finalidad de evitar que se produzcan supuestos de doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, sin la previa notificación a titulares de la fincas colindantes registrales y catastrales y sin que en este caso el Registrador pueda albergar y advertir dudas de una posible inmatriculación en un momento previo al no haber sido solicitada la nota simple negativa sobre la no inmatriculación de dichas realidades registrales.

Cuarto. Asentado lo anterior, en el presente caso se pretende inmatricular cuatro nuevas fincas registrales presentándose al efecto como títulos hábiles: como título previo una escritura de adición de herencia autorizada en Almería el veinticinco de noviembre de dos mil veintiuno ante su Notario Don Manuel Gallego Medina número dos mil doscientos noventa y siete de Protocolo, de la causante Doña P. S. V. (que a su vez había adquirido dicha herencia de su padre Don N. S.) y como título inmatriculador copia autorizada de la escritura pública de constitución y aportación de las referidas fincas a la sociedad Ruiz-Joya y Salmerón Sociedad Limitada, autorizada en Almería el día tres de noviembre de dos mil veintiuno ante su Notario Don Manuel Gallego Medina Número dos mil sesenta y siete de su Protocolo

Las fincas sobre las cuales se pretende su inmatriculación se describen de la siguiente forma:

– Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de mil quinientos cuarenta y cuatro metros que linda: Norte y Este, M. P. J. S. 235, Sur J. M. O. P. 164 y Oeste camino (...) Parcela 252 Polígono 32. Referencia Catastral: 04003A03200252000BL.

– Tierra labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de cincuenta mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados que linda: Norte camino (...), Sur M. P. J. S. 260 y R. M. S. 165, Este (...) y Oeste camino (...) y M. P. J. S. Es la parcela 235 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003A032002350000BS.

– Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de treinta y cinco mil ciento ochenta y nueve metros cuadrados que linda: norte M. P. J. S. 235 y R. M. S.165, Sur J. M.O. P. 164 y rambla (...), Este R. M. S. 165 y rambla (...) y Oeste J. M. O. P. 164 y Holland Select Iberica S. L., 166. Es la Parcela 260 del Polígono 32. Referencia catastral 04003A32002600000BK.

– Tierra secano a pastos en término de Adra, paraje (...), con una superficie de veintitrés mil setecientos treinta y seis metros cuadrados que linda: Norte P. L. V. 297 y comunidad de propietarios 172, Sur Rambla (...), Este Rambla (...) y comunidad de propietario 172 y Oeste, rambla (...) Es la Parcela 259 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003AA032002590000BD.

En primer lugar, hay que tener en cuenta que, junto con el título inscribible se acompaña, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente en cuanto a la descripción, ubicación, superficie y linderos. No obstante, llama extremadamente la atención que tres de las parcelas catastrales, en concreto, las Parcelas 235, 259 y 260 del Polígono 32 se encuentran catastradas a favor de personas distintas de las personas que de la documentación aportada constan como transmitente ni como adquirentes sino personas totalmente ajenas a esta inmatriculación que son "herederos de J. G. C. y De Don J. F. G. O. Si bien es sabido que esta circunstancia no es obstáculo para rechazar la inscripción, sí que ha llevado a que, efectivamente, por parte de este Registro se extreme la cautela y sean consultados los índices del Registro de la Propiedad de Adra en tal sentido consultando por tales titulares. Así, en primer término, se observa que consta inscritas a favor de Don J. F. G. O. y de Don J. G. C. casada con doña I. O. S., para su sociedad conyugal, la finca cuarenta y ocho mil setecientos treinta y uno de Adra, cuya descripción es como sigue:

Rústica: Suerte de tierra de secano procedente de una Hacienda conocida por (...), término de Adra. Se encuentra atravesada de Oeste a Norte, por la carretera (...) Linda: Norte, Doña E. G. A., Don J. A. M. M. y M. R. S., Sur, hermanos S. V. y M. R. S.; Este, hermana S. V., E. N., M. R. S. y Barranco (...) que le separa del resto de la finca matriz. y oeste don J. G. B., Don M. O. T. y Don N. S. L. y M. R. S. Tiene una superficie real de diecinueve hectáreas ochenta y tres áreas setenta y tres centiáreas e inscrita de ocho hectáreas, ochenta y tres áreas y dieciocho centiáreas.

Contrastada la descripción de las parcelas 259, 260 y 235 del polígono 32 que se pretende inmatricular con la descripción de la finca 48.731 inscrita se observa que existe, al menos, una coincidencia total en los siguientes aspectos que fundan la negativa registral: en primer término, la ubicación de el "(...)" altamente conocida en esta localidad por su extremada y complicada situación jurídica, objeto de pleitos, consultas y calificaciones negativa sobre la titularidad y exacta descripción de las entidades registrales que la conforman. En segundo lugar, es claramente apreciable la existencia de dos linderos fijos compartidos fácilmente apreciables como es la Carretera (...) y camino del Ayuntamiento que se corresponden con las parcelas (...) y (...) que nos ayuda a localizarlas. En tercer lugar, que comparten parcialmente linderos, entre otros, M. R. S. o familia S. V. Porcentajes. Finalmente, que llama extremadamente la atención que las referidas parcelas catastrales tienen como titulares catastrales los herederos de J. G. C. y J. F. G. O. en el mismo porcentaje, esto es 70 y 30%, que consta inscrita en favor de dichos señores la finca registral 48.731.

En segundo lugar, respecto a la Parcela 252 del Polígono 32 también, al igual que respecto a las tres parcelas anteriores, llama la atención que figura catastrada a favor de una sociedad mercantil, Holland-Select Ibérica, S. L. En favor de dicha entidad aparece inscrita en este Registro de la Propiedad la finca registral cuarenta y ocho mil doscientos noventa y ocho de Adra, cuya descripción es como sigue:

Rústica: Una suerte de secano en el pago (...), también conocida como por Rambla (...), término de Adra, de cabida cuatro hectáreas cuarenta y tres áreas diez centiáreas, que linda: norte, F. E. M.; Sur, M. S. V. y hermanas; Este, M. J. y otro y Oeste Carretera (...) La referida finca registral, por su descripción, ubicación y linderos podría corresponderse con la parcela catastral 252 del Polígono 32 la cual se encuentra catastrada a favor de la citada mercantil, o bien, la parcela colindante 166 del Polígono 32 que igualmente aparece catastrada a favor de Holland-Select Ibérica, S.L.

Finalmente, y como argumento mayor, podemos llegar a la conclusión de que las referidas parcelas catastrales podrían coincidir en parte con la finca registral 9.434, que se describe como sigue:

Rústica: Un secano (...), de Adra. Linda: Norte, Cueva de la Capitanía, jurisdicción de Berja y tierras de herederos de N. S. L.; Este, con las Cuevas (...), Cañada (...), jurisdicción de Berja, Rambla (...), herederos de Don P. A. T. y; Sur, camino (...) y sus cuevas hasta (...) y Oeste, con las vertientes de los pagos de (...) y herederos de Don P. A. T., Cuesta (...) y herederos de N. S. L. Tiene una cabida de 231 hectáreas y seis áreas treinta y tres centiáreas.

Respecto a la referida finca registral, dada su amplia extensión superficial, es difícil de concretar en cuanto a su ubicación, descripción y linderos. No obstante, surge las dudas sobre la posible doble inmatriculación por argumentos varios. En primer término, porque, respecto a la referida finca registral existe un historial registral antiguo, desde 1940, sobre 6/7 partes indivisas que aparecen inscrita a nombre de: N., G., M. D., M., M. C. y M. T. De otra, parte 1/7 parte indivisa de Doña P. S. V. ha continuado su vida registral en su porción correspondiente a través de una inscripción 9 mediante título de aportación a la entidad mercantil Inversiones Sierra Maestra, S. L quien se encuentra representada por Don J.M. R.V., quien a su vez, es uno de los representantes de la entidad que pretende lograr la inmatriculación (Ruiz-Joya y Salmerón S.L). A su vez, de la inscripción 11 se observa que la referida entidad mercantil, representada por el Señor V., la vende a Doña P. J. S., esposa del referido señor y a su vez, administradora mancomunada junto con J. M. R. V. de la sociedad que pretende la inmatriculación y posteriormente dichos señores proceden a la resolución de mutuo acuerdo del referido contrato de compraventa. Hay que tener en cuenta, que estos cambios de titularidad en cuanto a 1/7 parte indivisa de la finca 9.434 nacen de la titularidad de la señora P. S. V. y que en el título que pretenden lograr la inscripción se añade como título previo a la aportación a la sociedad inmatriculante el de la adición de herencia de la referida señora.

Respecto a este último extremo, el título previo, hay que advertir, que el notario autorizante en la escritura pública de constitución y aportación de sociedad de fecha 3 de noviembre de dos mil veintiuno alega como título previo el “de la herencia de su madre doña P. S. V., fallecida, sin que tenga título público de cuya falta les advierto “y que, con posterioridad a dicha fecha, como título previo pero formalizado con fecha posterior de veinticinco de noviembre del mismo año se formaliza y se “adiciona” a la herencia de dicha señora las 4 parcelas catastrales que bien pueden coincidir en parte (dada su magnitud) con la séptima parte indivisa de la referida finca registral 9.434 cuya titularidad hoy se encuentra inscrita en favor de Preibasan, S. L. en cuanto a doce enteros cuatrocientos ochenta y seis milésimas de una séptima parte indivisa, por título de compra a Inversiones Sierra Maestra, S. L que se encuentra representada por su administrador único (J. M. R. V.) y en cuanto a ochenta y siete enteros, quinientas catorce milésimas por ciento de esa séptima parte indivisa en favor de la sociedad mercantil Inversiones Sierra Maestra, S. L representada por dicho señor, en virtud de título de resolución de compraventa formalizada con la señora P. J. S., esposa del referido señor y fundadora, a su vez, junto con don J. M. de la entidad mercantil que pretende la inmatriculación.

Como argumento mayor para rechazar la inscripción hay que tener en cuenta que, el Registro de la Propiedad de Adra cuenta con un legajo específico de visitas y control de entrada a la oficina de personas ajenas a la empresa. Del mismo resulta que con fecha once de marzo de dos mil veintiuno Don J. M. R. V. se personó en esta oficina registral para ser atendido ante mí con el siguiente motivo: posible doble inmatriculación sobre la finca registral 9.434, 28.060 y 20.849 así como la necesidad de segregar por sí solo la finca registral 9.434 para poder hipotecar su parte (que era la parte de su señora por herencia de su suegra Doña P. S. V.). Para ello la respuesta, que resulta firmada ante mí, por parte de esta Registradora fue que era necesario para la segregación el consentimiento de todos los titulares de la finca registral puesto que había 6/7 partes inscritas a nombres de personas distintas. A su vez, que él, no era persona legitimada para poder llevar a cabo la constitución de hipoteca sobre 1/7 partes indivisa y que, a su vez, necesitaba el consentimiento de todos los acreedores para proceder a segregar y concretar la responsabilidad hipotecaria de las otras fincas sobre las cuales pretendía llevar a cabo operaciones diversas.

De todo lo anterior, y a modo de conclusión podemos entender que, visto el paraje, ubicación y descripción del inmueble, el historial de la mismas, la concordancia con determinados linderos y coincidencia entre títulos y anteriores y actuales titulares registrales y catastrales, existen dudas fundadas y más que evidentes que la fincas que se pretenden inmatricular pueden coincidir en todo o en parte, al menos, con otras previamente inscritas tales como las fincas registral 48.298 así como la finca 48.731 y 9.434 de término de Adra.

Por lo expuesto, acuerdo suspender la práctica de los asientos solicitados, conforme a los hechos y fundamentos de derecho anteriormente expuestos (...)

Adra, a 28 de abril de dos mil veintidós La registradora Fdo. Dña: Ana María Rodríguez López.»

### III

Don J. M. R. V., como administrador de la sociedad «Ruiz-Joya y Salmerón, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 25 de mayo de 2022, que tuvo entrada en el citado Registro el día 27 de mayo de 2022, en el que alega lo siguiente:

«Hechos:

1.º Las fincas que se pretenden inscribir, son herencia de P. S. V., en escritura pública herencia autorizada en Almería el veinticinco de noviembre ante el Notario D.

Manuel Gallego Medina y de Protocolo mil doscientos noventa y seis y como beneficiaria mi esposa P. J. que se aporta en este título.

2.º En el punto dos de los hechos notificados en la calificación desfavorable de este Registro, hay un error en la calificación pues dice textualmente: En la referida escritura de constitución de sociedad, sus socios fundadores los cónyuges Doña M. P. J. S. y Don J. M. R. V., aportan cuatro parcelas catastrales, de las cuales se dice, que carecen de inmatriculación y alegan como título previo la mencionada escritura pública de adición de herencia. En este punto he detectado un error en su mención a la aportación, pues se dice que los dos cónyuges y socios aportan las cuatro fincas descritas en la escritura pública de herencia, no siendo así por que J. M. R. V. aporta a la sociedad un tractor y M. P. J. S. como heredera, aporta ella sola, las cuatro fincas objeto de esta inmatriculación.

3.º En contestación al n.º 4 de los Hechos este Registro de la Propiedad de Adra, menciona que las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coinciden exactamente con las fincas declaradas en escritura pública de adición de herencia y dice textualmente: Existen dudas fundadas en la coincidencia de las fincas que se pretenden inmatricular, con otras que se encuentran inscritas, en particular, y al menos las fincas 48.298 como la 48.731 y la 9.434, por tanto la inscripción del presente documento pueda originarse doble inmatriculación parcial con otras previamente inscritas.

En referencia y contestación a este apartado n.º 4 y respecto a desglosar su procedencia e inscripción de dicha finca, por el registro de la propiedad en su día, no falta de pleitos y maniobras poco transparentes y de dudosa procedencia y poco acorde a derecho.

Esta sociedad, Holland Ibérica SL, compra esta finca a una comunidad de bienes llamada Pinela compuesta por varios señores con sus respectivos cónyuges, que a su vez se constituye por la aportación de un señor Don F. E. M. con un documento privado de dudosa procedencia (...).

#### Modus operandi.

Todos estos socios, en conexión con un funcionario del catastro de Almería, que desempeñaba la función de las revisiones del catastro de rústica y era conocedor de todas las fincas que no tenían movimiento y al parecer no tenían propietarios o desconocían la situación de sus fincas y no tenía posesión, pues eran secanos sin valor y no les prestaban interés alguno, pero estos señores si, con el siguiente modus operandi:

El funcionario les indicaba las parcelas que serían objetivo de apropiación mediante documentos falsos, que presentaban en la Sede del Catastro y este funcionario como responsable de lo rústico se encargaba de inscribir, no consultando ni comprobando absolutamente nada con el titular de alta en ese momento. Demás es sabido que antes cualquier documento era válido para cambiar el catastro, así que a la familia S. les cambian continuamente fincas, que claro, al no comunicar el cambio por parte de catastro pues era difícil que se enteraran en ese momento y en seguida iniciaban un proceso de inmatriculación por art 205 de la Ley hipoteca y aparecían con un título de propiedad.

El siguiente paso era tomar posesión de la finca inscrita y claro aquí si ya veíamos que nos habían invadido la propiedad, interponiendo interdictos de obra nueva para paralizar la toma de posesión como así ha sido en esta finca, que está a nombre de Hollan Ibérica SL que compra a la mencionada anteriormente comunidad de bienes Pinela y com [sic] se puede observar, que son prácticamente los mismos socios. Esta mercantil, ni los anteriores propietarios del título, jamás ha tomado posesión de dicha finca pues todos los intentos, han sido fallidos con la paralización de la obra, mediante sentencias favorables todas a las hermanas S. (...).

Ante la imposibilidad de tomar posesión, intentaron vender dicha finca, que les ha sido imposible, pues esta mercantil está compuesta por una serie de señores y

respectivas cónyuges, que no gozaban de mucha fiabilidad, no llevando a cabo sus propósitos pues todos los vecinos sabía [sic] su procedencia.

Así se demuestra que, con el tiempo, iban modificando los titulares con el fin de que pudieran llegar a vender dichos títulos que les ha sido imposible, pues no ha habido nadie que dieran por validos esos títulos de propiedad, hasta el día de hoy. Esta finca dio pie a vender a M. L. F. y posterior este a los hermanos B. y otra sociedad (...).

Respecto a la finca n.º 48.731.

Esta finca, perteneció a la familia S. y se vendió la primera vez con fecha 8 de mayo de 1.964 a la compañía Adra-Almería Española SA ante el Notario de Dalías don Fernando Brea Melgarejo y posteriormente vendida a don A. G. y este a su vez a don I. V. M. el 16 de abril de 1.968, llegando finalmente a don G. R. A. M. (...) Esta finca ha sufrido varias ventas y en ninguna de las ventas se menciona que la finca tiene más terreno que el del título registral.

Como se ha mencionado anteriormente, esta finca [sic] pertenecían al padre de las hermanas S., Don N. S. L. (...).

En todas y cada una de ellas, siempre la cabida de la finca es la misma que desde la que tiene en su origen de la escritura de testamentaria de Don N. S. L., 19 hectáreas.

Al fallecimiento del último propietario dicha finca, el señor G. M. hace de herencia, que aporó como en la dicha finca tiene la cabida que después de muchas segregaciones, tiene una cabida de 9 hectáreas.

Después de tantos años, esta finca ha sufrido muchos cambios de titularidad y en ninguna transacción de títulos, nunca hacen mención de que esta finca tiene 19 hectáreas con título y 11 sin título, y jamás hay cambios de linderos con lo cual es después de heredar los hijos del señor M., unos de sus hijos hacen la misma maniobra, cambiando la titularidad catastral a su nombre.

La finca heredada es el resto de la finca matriz de (...) que tenía 19 hectáreas, quedando después de muchas segregaciones 9 hectáreas que es la que heredan los hijos del señor M., según escritura de herencia.

Este señor hijo del señor M., una vez cambiado el catastro, procede a segregar y vender 8 hectáreas reservándose 1 hectárea de la finca matriz de la casa cortijo, y vende la finca segregada al señor J. G. C. A su mujer I. O. y su hijo J. G. O. y en esta escritura de compraventa ya aquí, la finca dice tener una cabida real de 19 hectáreas aportando un plano que hicieron a su antojo, escritura de compraventa y plano expedido por catastro con el resto de la finca que quedaba de (...) y como bien se aprecia corresponde a la parte norte de la carretera comarcal (...).

Desde el año, 2003 mi suegra doña P. S. V. me indica que yo me haga cargo de la gestión de las fincas, que eran de su propiedad. En esta finca tomo posesión en el año, 2.003 que empiezo trabajos excavación y arreglos de esta finca, interponiéndome interdicto de obra nueva, un nuevo propietario, con un título que había conseguido a través de la información de Hollan Ibérica SL, al serle imposible vender las fincas apropiadas, solo en título, intentan por otros procedimientos y así me interpone dicho interdicto el titular de esta finca M. L. F. y como se puede observar este señor L. F. interpone demanda de paralización de dichos trabajos que estaba realizando el que suscribe el solo.

El señor J. G. C., al tener conocimiento de dicho interdicto, procede a interponer otro, así el juez de instrucción del Juzgado de Berja, al ser los dos contra la misma persona o sea contra mi J. M. R. V. y la misma finca, decide su Señoría agrupar los dos interdictos [sic] en un solo procedimiento dictando sentencia a mi favor y continuando con los trabajos hasta el día de hoy (...).

Ni el señor J. G. C. ni su familia esposa e hijo, así como el señor M. L. F., jamás han tenido posesión [sic] de la finca, ni total ni parcialmente.

El señor M. L. F. hace una venta ficticia de la finca a otros conocidos de la trama, para así poder venderla ya que él no puede porque cometería una estafa teniendo conocimiento que una sentencia en contra (...)

Durante todos estos cambios de titularidad, se hace en la sede del catastro como se demuestran el certificado, que a solicitud del Juzgado de Primera Instancia de Berja, solicita a sede del Catastro, el historial de la finca desde su primer titular que es desde el año 1.936, don N. S. L., y posteriormente los herederos de don N. S. L.

No es hasta el año 1.995, que el señor M., cambia la titularidad, sufriendo durante varios años cambios de titularidad catastral, Y cambiando la titularidad registral, según presentaban documentos de títulos falsos (...)

El señor J. G. C. junto a su esposa e hijo, han intentado vender dicha finca, utilizando el título que tiene del señor M. de, 8 hectáreas que estas se encuentran al otro lado de la carretera comarcal de (...) que pertenecía a (...)

En el año 2.003 como he mencionado, procedo a trabajar en otra parte de la finca en concreto la parcela 259, otro señor F. P. junto con el señor J. G. C. y su esposa e hijo interponen una demanda penal contra mí, alegando usurpación de propiedad y después juicio oral, el juez archiva dicha demanda (...). Quiero también exponer que hay varias escrituras más hechas sobre la finca del señor J. G. C. (...)

El Registro de la Propiedad de Adra, actuando con todos mis respetos hacia el Registrador, en su momento, y actuando de buena fe, en esos momentos, procedió a inscribir todas y cada uno de estos títulos de propiedad, llegando hasta el día de hoy, en que los verdaderos propietarios, tenemos que demostrar que nos pertenecen y a ellos que fácil le fue cambiar la titularidad.

Respecto a la finca;  
Finca 9.434.

Respecto a esta finca, desde un principio también es herencia de Don N. S. L. que está en la testamentaria que hemos deportado, deciden las hermanas D., M., C., M. T. y P. S. V., la compra de la herencia a sus hermanos N. y G. S. V. (...). Esta finca tiene 231 hectáreas que dividen entre las cinco hermanas, C. por un lado, D. por otro y las otras tres, M. T., M. y P. se mantienen juntas formando un proindiviso y realizando un expediente de dominio (...).

Si dividimos 231 hectáreas en tres las 5 hermanas le corresponden 46,2 a cada una, que C. y D. vendieron por un lado cada una independientes, y las otras tres, M. T., M., y P. inician un expediente de dominio antes descrito, teniendo un desacuerdo con las hermanas U. C., cediendo las hermanas S. 10 hectáreas para que firmaran el acuerdo de lindero del expediente de dominio (...)

Si sumamos las tres partes que tienen M. T., M. y P. a razón de 46,2 que corresponden a cada una, sumaría un total de 148,6 y restando le las cedidas a las U. C. quedarían las 128 que coincide con el plano y escritura del expediente de dominio, que no son cantidades exactas, exponiéndolas sin metros ni áreas ni centiáreas por el volumen que hay, pero coinciden en la cabida.

A lo largo de los años, las hermanas S. V. han venido sufriendo el agravio, de tantos intentos de apoderarse de estos terrenos, que tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad, (el catastro cambiando la titularidad y el Registro de la Propiedad inscribiendo fincas cometiendo la doble y triple inmatriculación de las parcelas que estamos tratando y ahora somos nosotros los que tenemos que demostrar que es propiedad nuestra (...))

Con todo lo expuesto y con el debido respeto.

Solicito:

A la Dirección [sic] General de Registros y del Notariado, que inscriba dicho título [sic] y que queda suficientemente claro, que estas fincas, siempre han pertenecido a la familia S., y que heredando [sic] P. J. S. de su madre, P. S. V., esta parcelas [sic] que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad de Adra, esta Dirección General de Registros y del Notariado, estime inscribir [sic] dicho título de propiedad.»



## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 12 de mayo de 2016 y 8 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 22 de octubre de 2020, 6 de mayo, 26 de octubre y 3 de noviembre de 2021 y 17 de mayo de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la inmatriculación de una finca por la vía del doble título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, concretamente una escritura de adición de herencia y una escritura de aportación a sociedad, porque el registrador duda de la identidad de la finca a inmatricular con otras que están previamente inscrita, tratando de evitar con su calificación una doble inmatriculación.

2. Para determinar si la calificación de la registradora es correcta, se ha de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 10 de agosto de 2020 en la que se establece que no puede inmatricularse una finca, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, si el registrador expresa dudas debidamente razonadas acerca de que la finca a inmatricular forme parte de otra ya inscrita.

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2021 entiende que para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede limitarse a objetar que la finca a inmatricular coincide en diversos detalles descriptivos con la registral, debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz, debiendo expresarse los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso.

Conforme a las Resoluciones de 6 de mayo de 2021 y 17 de mayo de 2022, para apreciar la eventual coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, no es en principio suficiente con que la registradora alegue que tres de las fincas colindantes están ya inscritas y proceden de una misma finca matriz, por lo que cabe plantearse la duda de que la finca a inmatricular proceda igualmente de dicha matriz; ahora bien, si la registradora, en la nota simple, solicitada inicialmente, ya expresó tales dudas, en la escritura ahora presentada deberían haberse incorporado pruebas que desvirtuasen las mismas, sin ser suficientes las manifestaciones del vendedor de que no le constaba que su causante hubiese adquirido del titular registral de la matriz; debiendo, en otro caso, acudir al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Según la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2020, si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, no lo es menos que sí podrá rechazarla cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación. En el caso debatido, tales dudas derivaban, además de la identidad de la referencia catastral, del hecho de que la finca a inmatricular estaba situada en la misma calle que la ya inscrita, y que ésta se inscribió como consecuencia de donación efectuada por quien en el título de herencia que ahora se pretendía inscribir aparecía como causante. La solución será aclarar que se trata de fincas distintas, o que consienta en la rectificación de la descripción el titular registral de la finca ya inmatriculada con la misma referencia catastral, o que se obtenga tal rectificación en procedimiento declarativo seguido al efecto contra él; pudiendo también acudir al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, que cuenta con mayores garantías que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en orden a la defensa de los derechos de los titulares registrales y catastrales.

Y como conclusión, en la Resolución de 3 de noviembre de 2021 se recuerda que, en la inmatriculación por doble título público, el registrador debe extremar el celo, para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

3. Siguiendo esta doctrina, la registradora suspende la inmatriculación de las cuatro fincas aportadas, por existir indicios de que constan inscritas en el Registro, en diferentes historiales registrales.

Resulta primordial, para la resolución del presente recurso, determinar si esos indicios conllevan el peligro de la doble inmatriculación, como situación patológica, que puede producirse cuando la descripción de la finca es meramente literaria, pero que desaparecerá paulatinamente, a medida que se vaya logrando incorporar una descripción perimetral y georreferenciada.

Así la primera finca se describe en el título como: «Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de mil quinientos cuarenta y cuatro metros que linda: Norte y Este, M. P. J. S. 235, Sur J. M. O. P. 164 y Oeste camino 90010. Parcela 252 Polígono 32. Referencia Catastral: 04003A03200252000BL». La misma se adquiere por título de la herencia de la madre de los inmatriculantes, P. S. G., siendo el título previo la escritura de adición de herencia, otorgada el 25 de noviembre de 2021, ante el notario de Almería don Manuel Gallego Medina, Protocolo 2.297, en la que se alega como título, haberla recibido de su padre, abuelo de los inmatriculantes, don N. S., fallecido hace más de 50 años, sin que se disponga de título público al efecto.

El primer indicio que señala la registradora es que la titularidad catastral de la parcela 252 del polígono 52 no coincide con la señalada en el título inmatriculador, por lo que entiende la registradora que esta parcela cuya inmatriculación se solicita puede coincidir con la finca registral 48.298 de Adra, inscrita a nombre de la sociedad que aparece como titular catastral de la parcela 252 del polígono 32, que se describe como rústica: «una suerte de secano en (...), término de Adra, de cabida cuatro hectáreas cuarenta y tres áreas diez centiáreas, que linda: norte, F. E. M.; Sur, M. S. V. y hermanas; Este, M. J. y otro y Oeste Carretera (...)».

Alega el recurrente que la titularidad catastral a nombre de la sociedad «Holland Ibérica, S.L.» se ha realizado de forma irregular, mediante su adquisición en documento privado a una comunidad de bienes, que no tenía título material.

Respecto de la segunda, tercera y cuarta fincas, se describen en el título inmatriculador como rústicas:

– «Tierra labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de cincuenta mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados que linda: Norte camino (...), Sur M. P. J. S. 260 y R. M. S. 165, Este Rambla (...) y Oeste camino (...) y M. P. J. S. Es la parcela 235 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003A032002350000BS».

– «Tierra de labor de regadío en término de Adra, paraje (...), con una superficie de treinta y cinco mil ciento ochenta y nueve metros cuadrados que linda: norte M. P. J. S. 235 y R. M. S. 165, Sur J. M. O. P. 164 y rambla (...), Este R. M. S. 165 y rambla (...) y Oeste J. M. O. P. 164 y Holland Select Ibérica SL 166. Es la Parcela 260 del Polígono 32. Referencia catastral 04003A32002600000BK».

– «Tierra secano a pastos en término de Adra, paraje (...), con una superficie de veintitrés mil setecientos treinta y seis metros cuadrados que linda: Norte P. L. V. 297 y comunidad de propietarios 172, Sur Rambla (...), Este Rambla (...) y comunidad de propietario 172 y Oeste, rambla (...) Es la Parcela 259 del Polígono 32. Referencia Catastral 04003AA032002590000BD».

Respecto de estas fincas la registradora afirma en su nota de calificación que «llama extremadamente la atención que tres de las parcelas catastrales, en concreto, las Parcelas 235, 259 y 260 del Polígono 32 se encuentran catastradas a favor de personas distintas de las personas que de la documentación aportada constan como transmitente ni como adquirentes sino personas totalmente ajenas a esta inmatriculación que son: «herederos de J. G. C. y De Don J. F. G. O. Si bien es sabido que esta circunstancia no

es obstáculo para rechazar la inscripción, sí que ha llevado a que, efectivamente, por parte de este Registro se extreme la cautela y sean consultados los índices del Registro de la Propiedad de Adra en tal sentido consultando por tales titulares. Así, en primer término, se observa que consta inscritas a favor de Don J. F. G. O. y de Don J. G. C. casada con doña I. O. S., para su sociedad conyugal, la finca 48.731 de Adra», que se describe como rústica: «Suerte de tierra de secano procedente de una Hacienda conocida por (...), término de Adra. Se encuentra atravesada de Oeste a Norte, por la carretera (...) Linda: Norte, Doña E. G. A., Don J. A. M. M. y M. R. S., Sur, hermanos S. V. y M. R. S.; Este, hermana S. V., E. N., M. R. S. y Barranco (...) que le separa del resto de la finca matriz, y oeste don J. G. B., Don M. O. T. y Don N. S. L. y M. R. S. Tiene una superficie real de diecinueve hectáreas ochenta y tres áreas setenta y tres centiáreas e inscrita de ocho hectáreas, ochenta y tres áreas y dieciocho centiáreas».

Ciertamente, al ser la descripción de la finca en cuestión meramente literaria resulta complicado poder determinar si la parcela 252 del polígono 32 está ubicada o no dentro de la finca 9.434 o de 48.298 de Adra.

No obstante, del escrito de interposición del recurso se desprende que el recurrente reconoce que las fincas que se aportan han accedido al Registro por medios fraudulentos, afirmando la existencia de actuaciones irregulares, que no pueden resolverse en el seno de un recurso como el presente. También se refiere a la existencia de sentencias judiciales en su favor, que no han sido presentadas.

Ello determina que, de admitirse el recurso se produciría una doble o múltiple inmatriculación conflictiva, a resolver por los tribunales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 12 de agosto de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.