

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9948** *Resolución de 15 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 9 a la expedición de una certificación registral a los efectos prevenidos en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Murcia número 9, doña Griselda Díaz Romero, a la expedición de una certificación registral a los efectos prevenidos en el artículo 3 del Reglamento Hipotecario.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Murcia número 9 solicitud suscrita por el recurrente exponiendo que se persona en dicha oficina al objeto de presentar instancia suscrita en Alcantarilla por el registrador de la Propiedad accidental de dicha ciudad, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, en la que se solicita el traslado a este último Registro de la finca número 6.451 de la sección Décima del Registro de Murcia número 9, solicitando, asimismo, se le considere igualmente parte interesada y legitimada para la solicitud.

A la mencionada solicitud, se acompaña otra suscrita por el registrador de la Propiedad accidental de Alcantarilla, de la misma fecha, en la que se expone: que, de conformidad con las Órdenes del Ministerio de Justicia de 24 de octubre de 1970 y 23 de noviembre de 1989, con fecha de 18 de octubre de 2011 se pidió del Registro de la Propiedad de Murcia número 9 el traslado de la finca número 6.451 del Registro número 9 de Murcia radicante en el Registro de Alcantarilla, a este Registro; y, que del Registro de Murcia expidió certificación de la finca 18.710 de la sección Décima del Registro número 9, que es la finca sita en Alcantarilla, pero lo que solicita, para que se traslade la porción correspondiente, es la certificación de la finca matriz, es decir, la 6.451, que es la finca matriz de la que se ha segregado la 18.710.

La situación de la finca en el Registro de la Propiedad de Murcia número 9 (que es donde se halla inscrita), es la siguiente:

– Figura inscrita la finca 6.451, en cuya inscripción 1ª se describe la misma como situada enteramente en término de Murcia, y de tal descripción resulta que tiene una superficie total de 41,82 áreas.

– Mediante escritura otorgada en Alcantarilla, ante su notario, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez, se dice, y se justifica mediante certificación catastral, que del total de superficie, 21,81 áreas pertenecen al Registro de Murcia, por estar situadas en término municipal de dicha Ciudad (en Puebla de Soto) y 20,01 al término municipal de Alcantarilla. De dicha finca total se segrega la finca número 18.710, que es la porción radicante en Alcantarilla, quedando como resto la porción situada en Murcia. A continuación se segrega y vende la finca situada en Alcantarilla, estableciéndose una servidumbre de paso permanente para personas y vehículos de la que es predio sirviente la finca segregada y dominante el resto de matriz.

II

La registradora de la Propiedad de Murcia número 9 denegó la certificación que tenía por objeto el traslado, entendiéndolo que, pedida la misma sobre la finca matriz, era improcedente, y expidió certificación de la porción segregada, que era lo que procedía,

extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Murcia N° nueve Previa calificación del documento presentado -instancia suscrita en Alcantarilla en veinte de enero de dos mil doce por Don F. J. G. M., mayor de edad, (...) en unión de instancia suscrita por Don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador Accidental de Alcantarilla, en la que se solicita certificación registral a efectos de traslado de Ja finca registral nº 6.451 de la Sección 10ª de este Registro de la Propiedad de Murcia N° Nueve, junto con instancia suscrita por el mismo registrador solicitando certificación de la misma finca el dieciocho de octubre de dos mil once, fotocopia de escritura segregación, compraventa y constitución de servidumbre, así como de certificación expedida por la registradora que suscribe en fecha cuatro de noviembre de dos mil once, de la finca registral nº 18.710 de la Sección 10ª de este registro -única finca a que se refieren los documentos aludidos que radica en la demarcación territorial de Alcantarilla-, y que por tanto puede ser objeto de certificación a efectos de traslado -todo ello presentado en este Registro el siete de febrero de dos mil doce; y una vez examinados los antecedentes del registro, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 y 19 bis LH, manifiesto mi expresa disconformidad a la expedición de certificación de la finca registral 6.451 de la Sección 10ª de este Registro a efectos de su traslado al Registro de la Propiedad de Alcantarilla, por la radicar la misma en término de Puebla de Soto, comprendido en la demarcación del Registro de la Propiedad de Murcia nº nueve de acuerdo con Real Decreto 172/2.007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Hechos. I. En el Registro de la Propiedad de Murcia número 9, figura inscrita la finca registral nº 6.451 de la Sección 10ª, que se describe como sigue: «Trozo de tierra riego de la Acequia de Santarén, situado término de Murcia, partido de la Puebla de Soto, sitio del Almendrico. Tiene de superficie ochenta y una centiáreas. Linda: Norte, Parcela 3 del Polígono 93 de Murcia de herederos de Don A. M. F.; Sur, finca segregada en término de Alcantarilla y Parcela 250 del Polígono 2 de Alcantarilla de Doña C. M. M.; Este, Parcela 3 del Polígono 93 de Murcia de herederos de Don A. M. F.; y Oeste, Parcela 1 del Polígono 93 de Murcia de Don J. B. G. S». Tal descripción resulta de la inscripción 3ª de dicha finca registral, de determinación de resto, que cansó inscripción en fecha veintidós de agosto de dos mil once por la registradora Accidental de este Registro con motivo de vacaciones. Doña María José Quesada Zapata. Por lo que la solicitud de certificación de finca con la descripción que cita el registrador en su solicitud no existe ya en este registro. A lo que debe añadirse que sobre dicha finca determinada como resto en fecha veintidós de agosto de dos mil once, se practicó inscripción de compraventa en fecha veinte de octubre de dos mil once.

II. También en el Registro de la Propiedad de Murcia N° Nueve, en igual fecha veintidós de agosto de dos mil once, por la misma registradora accidental y con ocasión del despacho del mismo documento por el que se determinó el resto sobre la finca registral nº 6.451 de la Sección 10ª de este Registro, se practicó inscripción de la siguiente finca, registral nº 18.710 de la Sección 10ª de este Registro: «Rústica. Trozo de tierra riego de la Acequia de Santarén, situado en término de Alcantarilla, sitio del Almendrico. Tiene de superficie veinte áreas y una centiárea. Linda: Norte, resto de finca en término de Murcia y Parcela 3 del Polígono 93 de Murcia de herederos de Don A. M. F.; Sur, Don J. V. G. R.; Este, Carril (...); y Oeste, Parcela 250 del Polígono 2 de Alcantarilla de Doña C. M. M.».

III. El día dos de noviembre de dos mil once se presentó en el Registro de la Propiedad de Murcia N° Nueve, instancia suscrita por Don Miguel Ángel Jiménez Barbero en su calidad de registrador accidental de Alcantarilla, solicitando certificación del historial registral de la finca 6.451 de la Sección 10ª de este Registro, a efectos de su traslado al Registro de la Propiedad de Alcantarilla. IV.-En fecha cuatro de noviembre de dos mil once, la registradora que suscribe, tras consultar los Libros del Registro y observar que ya con anterioridad, en concreto en fecha determinada en cuanto a su resto radicante únicamente en término de Puebla de Soto, demarcación de Murcia N° Nueve; y entender que para el despacho de la escritura que se acompañaba era preciso el traslado al Registro de la Propiedad de Alcantarilla de la finca que había surgido de la segregación y determinación de resto practicada, que sí se había descrito como radicante en término de

Alcantarilla -finca registral nº 18.710 de la Sección 10ª de este Registro-; y con el fin de agilizar la expedición de certificación, el traslado y posterior despacho del título; no denegó la expedición de certificación, sino que creyó más conveniente con la finalidad de servicio público que cumple el Registro de la Propiedad, expedir certificación a efectos de traslado de la finca que efectivamente puede y debe ser trasladada al Registro de Alcantarilla, la registral nº 18.710 de la Sección 10ª de Murcia nº Nueve; por ser la única indebidamente inscrita por radicar en término distinto al que comprende este Registro. Igualmente se entendió ajustado a derecho no practicar operación alguna sobre la finca registral nº 6.451 de la Sección 10ª de este Registro, toda vez que radica total y únicamente en término de Puebla de Soto, perteneciente en exclusiva al distrito hipotecario de Murcia Nueve, por lo que no puede precederse a su traslado a ningún otro Registro; así como por el hecho de haberse realizado inscripciones con posterioridad a la fecha de su determinación de resto a favor de tercero del art. 34 LH, y con anterioridad a la solicitud de certificación para traslado al Registro de Alcantarilla; pues los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y el traslado de una finca lo contempla el Reglamento Hipotecario única y exclusivamente para fincas indebidamente inscritas en Ayuntamiento distinto del que le corresponde, lo que no se predica en absoluto de la finca registral nº 6.451 de la Sección 10ª de este Registro, que conste inscrita precisamente en el Registro que le corresponde de acuerdo con su ubicación física. Se expidió la certificación a instancia del interesado y presentante del documento, de acuerdo con los arts. 18, 19 Bis, 323 y ss LH y 3 RH. V. En fecha siete de febrero de dos mil doce se ha presentado una instancia suscrita el veinte de enero de dos mil doce por el mismo registrador accidental solicitando certificación literal del historial registral de la finca radicante única y exclusivamente en término de Puebla de Soto, demarcación de Murcia Nº Nueve, a efectos de su traslado al Registro de Alcantarilla; exigiendo además en su caso la denegación ajustada a derecho y la indicación de los recursos previstos legalmente. Lo cual no puede sino ser contestado de forma negativa, pues ha de insistirse una vez más que la finca cuya certificación literal se solicita a efectos de traslado radica única y exclusivamente en término de Puebla de Soto, distrito de Murcia Nueve, lo que hace absolutamente improcedente su certificación a efectos de traslado a ningún otro Registro. Se pretenden realizar las operaciones de segregación de una finca radicante en el Registro de Murcia Nueve por el Registro de Alcantarilla, de acuerdo con la Orden de 24 de octubre de 1.970; a lo que se objeta radicar la finca en demarcación no correspondiente a Alcantarilla, así como haberse realizado ya dichas operaciones de segregación y determinación de resto en fecha veintidós de agosto de dos mil once en el Registro de Murcia Nueve, quedando el contenido de los asientos bajo la salvaguarda de los Tribunales; siendo así lo procedente el traslado de la finca segregada –registral 18.710 de la Sección 10ª- que ha quedado indebidamente inscrita en Murcia Nueve por radicar en Alcantarilla, para lo que ya se expidió certificación el cuatro de noviembre de dos mil once. De presentarse el documento por primera vez en este Registro sin haberse realizado ninguna inscripción, ningún inconveniente existiría para proceder según la Orden de 24 de octubre de 1.970, esto es, oficiar al registrador competente en su caso de Alcantarilla, Sin embargo cuando, el dos de noviembre de dos mil once, en se solicita certificación a efectos de traslado, existen ya firmados asientos en este Registro que sólo permiten el traslado de la finca que pertenezca al distrito de Alcantarilla. Fundamentos de Derecho. I-Art.18 LH: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». II. Art. 1 LH: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y

producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». III. Art. 3 RH: «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 su 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». Orden 24 Octubre 1.970, en cuanto a la forma de proceder, no resulta aplicable al caso que nos ocupa, pues no se trata de que se presente título comprensivo de fincas inscritas en un Registro, pero radicantes en otro; sino que esa presentación fue ya realizada en fecha veintidós de agosto de dos mil once, en que la registradora que suscribe cursaba licencia de vacaciones; lo que ocasionó la realización de una serie de operaciones por la registradora accidental designada. Por lo que se insiste una vez más, advertido el despacho del documento en cuanto a la determinación de resto y creación de nueva finca por segregación radicante en Alcantarilla, la corrección de tal irregular situación, una vez firmados los asientos y estando éstos bajo la salvaguarda de los Tribunales, no es otra que el traslado de la finca radicante en término de Alcantarilla, para lo que se expidió certificación en fecha cuatro de noviembre de dos mil once. Contra esta nota de calificación negativa (...) Murcia, a siete de febrero de dos mil doce. La registradora (firma ilegible) Fdo: Griselda Díaz Romero».

## III

El recurrente impugna la calificación de la registradora interponiendo el siguiente recurso: Señala que es uno de los dueños de un trozo de tierra de veinte áreas y una centiárea en Alcantarilla, comprado mediante escritura de 12 de agosto de 2011 del notario de Murcia, don Carlos de Andrés-Vázquez Martínez. En la escritura se explica que ese trozo de tierra forma parte de una finca que antes estaba toda en el término de Murcia pero que hoy esa superficie de veinte áreas y una centiárea están en Alcantarilla y que el resto de la finca sigue estando en Murcia. Y, por eso, el notario en el folio 6 de la escritura dice que los dueños de toda la finca segregan el trozo de tierra comprada y solicitan expresamente su inscripción del Registro de la Propiedad de Alcantarilla. En la misma escritura, una vez que los compradores ya son dueños de ese trozo de tierra de Alcantarilla, constituyen una servidumbre de paso sobre la finca a favor del resto de finca que les sigue quedando a los vendedores y se llevó la escritura al Registro de la Propiedad de Murcia número 9, que es donde se encontraba inscrita la finca entera, a fin de registrar dicha servidumbre de paso. Luego se llevó la escritura al Registro de la Propiedad de Alcantarilla para inscribir el trozo de tierra. Allí le indican al recurrente que la segregación, que tenía que practicarse en Alcantarilla, ya se había hecho en Murcia. Y explican que cada registro de la Propiedad tiene su propio territorio y que no se puede inscribir en uno lo que es de otro, porque eso afecta a la competencia territorial y, al parecer, también al trabajo que hace el registrador al calificar los documentos, en concreto, en este caso, a

todo lo relativo a la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Alcantarilla. El recurrente indica que «pese a todo, intentan tranquilizarnos y nos dicen que no nos preocupemos, que el registrador de Alcantarilla actuará como lo hace siempre, esto es, pedirá de oficio una certificación al Registro de Murcia para así trasladar nuestra finca a Alcantarilla y que seguro que el Registro de Murcia, cuando se percate del error, inmediatamente procederá a rectificar a fin de actuar de la forma que resulta de la escritura y expedirá la certificación». El Registro de Alcantarilla entrega al recurrente escrito firmado por el registrador, de fecha 18 de octubre de 2011, en el que explica la situación en el sentido de que ese trozo de tierra de veinte áreas y una centiárea forma parte de una porción de terreno que antes formaba parte del término de Murcia pero que ahora es de Alcantarilla y para su traslado solicita certificación de la finca mayor, es decir, de la finca de la que se segrega el trozo de tierra. Se explica al recurrente, en el Registro de la Propiedad de Alcantarilla, que esta situación se debe a que los términos municipales de Murcia y Alcantarilla sufrieron una alteración en el año 1987 y, por eso, las fincas que, estando inscritas en los Registros de Murcia, hoy son de Alcantarilla, hay que trasladarlas a este Registro y que la ley permite que sea el registrador el que lo solicite de oficio, así como que aunque la segregación esté hecha ya en Murcia, donde hay que hacerla es en Alcantarilla, que es el Registro competente para calificar la segregación e inscribirla y que por eso la certificación se pide, no de la finca segregada, sino de la finca de la que se hace la segregación, porque además la certificación tiene que ser del historial registral de esa finca mayor. La registradora del Registro de la Propiedad de Murcia número 9 expide la certificación el 4 de noviembre de 2011 y, al llevarla al Registro de Alcantarilla, indican que no sirve porque no se ha certificado de la finca de que se pedía, es decir, de la finca mayor, antes de hacer la segregación, sino que se ha expedido de la finca segregada. El recurrente aduce que «a partir de ese momento empezó nuestro calvario pues se intentó repetidamente resolver el problema y mientras que en el Registro de Alcantarilla se nos dieron todas las explicaciones habidas y por haber de tal manera que nosotros llegamos a entender la situación, en el Registro de Murcia número 9 después de mucho insistir en que la certificación tenía que ser como antes se ha dicho y al no obtener solución hablamos con la registradora, la cual nos manifestó que todo esto no tenía ninguna importancia y que aunque lo hecho por su Registro no era muy correcto la cuestión podría resolverse fácilmente en cuanto el Registro de Alcantarilla aceptara como finca a trasladar la finca ya segregada y, si no era así, que pidiéramos calificación sustitutoria en el Registro de Alcantarilla. De vuelta de nuevo al Registro de Alcantarilla, nos recibió el Registrador inmediatamente y otra vez se nos explicó lo de la competencia territorial y lo de la calificación. Y entonces se nos dijo que puesto que en la certificación del Murcia número 9 no se había hecho ninguna referencia a lo solicitado expresamente en la instancia de Alcantarilla de 22 de agosto de 2011, sino que se había expedido la certificación de una finca de la que no se solicitaba nada, se iba a reiterar la solicitud de certificación de la finca mayor para el traslado del trozo de Alcantarilla. En efecto, se me entrega una nueva instancia de 20 de enero de 2012 para su presentación en el Registro de Murcia número 9 a la que yo acompaño un escrito en el que pido que se me tenga por interesado a todos los efectos y la registradora doña Griselda Díaz Romero contesta el 7 de febrero de 2012 denegando la certificación. Esta contestación precisa un análisis detenido de su contenido, que paso a realizar, si bien para que se me entienda mejor hay que aclarar que la finca mayor tiene en el Registro el número 6.451 y la segregada el número 18.710: 1º) Afirma la registradora que el Registrador de Alcantarilla solicita certificación a efectos de traslado de la finca 6.451 y manifiesta su expresa disconformidad a expedir tal certificación por radicar la finca en Puebla de Soto, que está comprendido en la demarcación del Murcia número 9. Que tal situación de la finca es la que resulta de su inscripción 3ª de determinación de resto que se practicó el 22 de agosto de 2011, pero que no la firmó ella, pues estaba de vacaciones, sino que la firmó otra registradora llamada doña María José Quesada Zapata. Hace constar la registradora que dicha finca 6.451 con la descripción que cita el registrador de Alcantarilla ya no existe y que además sobre dicha finca, determinada como resto en fecha 22 de agosto de 2011, se practicó

inscripción de compraventa el 20 de octubre. 2º) Sigue explicando la registradora que con la misma fecha 22 de agosto de 2011, por la misma otra registradora y con ocasión del despacho del mismo documento por el que se determinó el resto de la finca 6.451, se inscribió la segregación del trozo de tierra de Alcantarilla a la que se le dio el número 18.710 del Registro de Murcia número 9. 3º) Continúa la registradora explicando en el apartado IV de su escrito que, cuando se le pidió la primera certificación de la finca 6.451, no la denegó sino que creyó más conveniente expedir la certificación de la finca 18.710 por ser la única indebidamente inscrita por radicar en término distinto al que comprende su Registro. 4º) A partir de aquí todos los argumentos de la registradora giran en torno a la idea de que se le ha solicitado la certificación de la finca 6.451 para su traslado al Registro de Alcantarilla, a lo que se opone porque actualmente toda la finca está situada en el término de Murcia y porque con posterioridad se han practicado sobre ella inscripciones a favor de otras personas; entendiéndose además que, aunque la segregación se practicó indebidamente, lo procedente ahora es trasladar la finca segregada, para lo cual ya se expidió certificación el 4 de noviembre de 2011. Los argumentos esgrimidos por la registradora se rebaten del siguiente modo: 1º) En ningún momento, en los documentos que se presentaron para que expidiera la certificación, se solicitaba que certificara de la porción de la finca 6.451 radicante en el término de Murcia. 2º) Está claro que en la escritura pública en la que nosotros compramos la finca sólo se pedía el traslado del trozo de tierra de Alcantarilla; y, del mismo modo, de las instancias suscritas por el Registrador de Alcantarilla resulta claro que nunca se ha pretendido llevar a Alcantarilla una finca que no sea de ese territorio. 3º) Lo único que se ha pretendido es llevar al Registro de Alcantarilla una finca que es de este territorio y para ello entiende ese Registrador que la certificación debe constreñirse al estado registral que tenía la finca 6.451 cuando se firmó la escritura; es decir, la finca entera pero sólo a los efectos de trasladar la parte de Alcantarilla. Por lo tanto todos los razonamientos de la registradora, acerca de que hoy sólo está integrada esa finca por la porción de Murcia y que existen otros compradores, resultan simplemente superficiales, porque repito qué importa cómo esté hoy la finca, ¿qué importa que se haya transmitido diez o veinte veces o que se haya dividido en veinticuatro porciones o dieciocho, o que se hayan efectuado veintisiete segregaciones....? Lo que importa es el estado registral de la finca cuando llegó al Registro la escritura en el mes de agosto del año 2011. Esto es, lo que importa es que la finca pertenecía a los vendedores en la forma que resultaba de la escritura pública y que de ella realizaron la segregación con la correspondiente licencia del Ayuntamiento de Alcantarilla. Cabe preguntarse entonces qué es lo que ha ocurrido aquí y la respuesta que resulta obvia es la siguiente: La segregación de la porción de Alcantarilla, como reconoce la propia registradora, se practicó indebidamente (sic) -no olvidemos en ningún momento que ella estaba de vacaciones-. Y según el criterio de dicha registradora la única forma de arreglar eso es aceptarlo tal y como está y trasladar a Alcantarilla la finca ya segregada. Pero yo me pregunto si es posible que eso sea así tal y como lo explica la registradora. En principio parece que atenta al sentido común que cuando una cosa está mal hecha no haya otra forma de arreglarla que consolidando el error. Igualmente me hago, y se las traslado ustedes, las siguientes preguntas: ¿Es que no existe en la legislación ningún medio que permita rectificar lo mal hecho? ¿Es que no es posible, de alguna manera, anular o dejar sin efecto esa segregación a fin de que el trozo de Alcantarilla salga directamente de la finca de procedencia tal y como ésta estaba cuando llegó el documento al Registro en agosto de 2011? Por otro lado tengo entendido que hasta las leyes hipotecarias prevén que se pueden cometer errores y por eso regulan la forma de rectificarlos. Nosotros no estamos pidiendo responsabilidades por los errores cometidos pero sí pedimos solución para esta situación tan absurda. Pasando a la cuestión de qué es lo que podemos hacer los afectados por esta situación, observo que cuando la registradora copia en su escrito de denegación el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, éste dice al final que en caso de negativa o disconformidad en el traslado de una finca, podrá recurrir el interesado a la Dirección General, la cual con los informes que estime necesarios, resolverá lo precedente y dictará, en su caso, las reglas precisas para

que la traslación se practique. Sin embargo la registradora, cuando señala los recursos que pueden interponerse contra su negativa a certificar, no incluye este artículo sino que habla del recurso gubernativo, de la llamada calificación sustitutoria y del recurso judicial. Y por otro lado me he informado de que hay un artículo en la Ley Hipotecaria que dice que, cuando el registrador deniega una certificación, lo que procede es solamente el recurso gubernativo. Ante este panorama lo que parece más sensato es lo siguiente: 1º) Recurso a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que resuelva sobre la negativa de la registradora de Murcia número 9 a trasladar la porción de Alcantarilla desde la finca original o finca 6.451 tal y como estaba antes de la determinación de resto. 2º) Y subsidiariamente, para el caso de que la Dirección General de los Registros y del Notariado considere que no procede recurrir por ese cauce, recurso la negativa de la Registradora a expedir certificación de la finca 6.451 tal y como estaba antes de la determinación de resto. Esperando que esa Dirección General, sea por un camino o por el otro, acuerde que el traslado debe hacerse partiendo de la finca mayor, sin tener en cuenta la segregación incorrectamente practicada y previas las actuaciones registrales que sean procedentes, requiera a la registradora expedir la certificación de la finca 6.451 en los términos que han quedado expuestos».

#### IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de abril de 2012.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 2 y 3 de su Reglamento; las Órdenes Ministeriales del Ministerio de Justicia 24 de octubre de 1970 y 23 de noviembre de 1989; así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de febrero de 2012.

1. El supuesto de hecho del que se parte en este recurso es el siguiente:

- Una finca aparece inscrita en su totalidad en el Registro de la Propiedad de Murcia número 9, afirmándose que pertenece al término municipal de dicha ciudad.
- Se presenta escritura en la que se dice (y se acredita mediante certificación catastral) que una parte de dicha finca está situada en término de Alcantarilla y, en consecuencia, debería estar inscrita en el Registro de tal población.
- En la misma escritura se segrega y vende la porción sita en Alcantarilla. El registrador practica la segregación en los libros del Registro de Murcia, sin duda por entender que es lo más correcto, para que después se proceda al traslado de Registro de la porción segregada.
- El dueño de la repetida porción segregada y el registrador de Alcantarilla presentan en el Registro de Murcia solicitud de certificación literal de la finca total (es decir, antes de la segregación), al parecer por entender que es él quien debe calificar la misma.
- La registradora de la Propiedad de Murcia número 9 deniega tal certificación total, al entender que únicamente debe trasladarse la porción segregada, expidiendo certificación para el traslado únicamente de esta.
- El interesado recurre.

2. Con independencia de si la segregación debió inscribirse «ab initio» en el Registro de Murcia o en el de Alcantarilla, es lo cierto que como ha reiterado este Centro Directivo de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Por tanto, inscrita la finca segregada en el Registro de Murcia, ni el registrador de Alcantarilla ni este Centro Directivo deben plantearse otro tema que no sea el de la mejor forma de resolver la situación, sin condenar a los titulares registrales a gastos y dilaciones a los que seguramente son ajenos.

4. Practicada la inscripción de la segregación en el Registro de Murcia, quedó inscrita en éste la finca segregada, que en su integridad radica en término municipal no incluido en la demarcación registral correspondiente.

En consecuencia, lo que procede es el traslado del historial registral de la finca segregada al Registro en cuya demarcación se halla sita, el de Alcantarilla.

Este traslado, conforme al artículo.3 del Reglamento Hipotecario debe efectuarse en virtud de certificación del historial de la finca a trasladar, en este caso, la finca segregada. Y el historial de la finca segregada sólo consta en el folio abierto a la misma; porque, si bien es cierto que el historial de la matriz afecta a la finca segregada, no es su historial propio; por lo que no tiene sentido certificar de éste a efectos del traslado. Lo contrario llevaría a una duplicidad de historiales registrales en todos los casos de nuevas demarcaciones registrales.

En consecuencia, debe confirmarse la calificación pues, lo que procede es el traslado de la finca sita en Alcantarilla y, por tanto, al historial de dicha finca debe supeditarse la certificación correspondiente.

Expedida esta certificación, procede su inscripción en el Registro de Alcantarilla y asiste al interesado el derecho a recurrir, en su caso, contra la negativa del registrador a practicar el traslado.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de junio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.