

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3106 *Resolución de 26 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Corcubión, por la que se deniega la inscripción de una escritura de anulación de otra y desinmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Corcubión, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de anulación de otra y desinmatriculación.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Corcubión, don Diego Zozaya Irujo, el 15 de noviembre de 2011, con el número 1.490 de protocolo, don J. M. C. B. y don A. F. F. este último además de por sí en nombre y representación de doña P. F. F. y los cónyuges don A. F. F. y doña H. L. F., en cuya virtud doña P. F. F., don A. F. F. y los cónyuges don A. F. F. y doña H. L. F. reconocen que la finca registral número 15.028, del libro 139 de Cee, pertenece en pleno dominio a don J. M. C. B. y su esposa; que doña P. F. F. reconoce que figura indebidamente como titular de una finca que se corresponde con la descrita como finca número 15.028, del libro 139 de Cee; que doña P. F. F. y los cónyuges don A. F. F. y doña H. L. F. anulan y dejan sin efecto la escritura de compraventa, formalizada el día 14 de noviembre de 2001, ante el notario de Santiago de Compostela, don Enrique Roger Amat, con número de protocolo 4.740 y, asimismo, anulan y dejan sin efecto la escritura de aportación a gananciales otorgada ante el mismo notario, el día 31 de octubre de 2001, bajo el número 4.589 de protocolo, correspondiente a la finca registral número 14.386 del Ayuntamiento de Cee.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corcubión, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Corcubión Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña M. A., F., el día 04/10/2012, bajo el asiento número 560, del tomo 47 del Libro Diario y número de entrada 5312, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Corcubión don Diego Zozaya Irujo, con el número 1490/2011 de su protocolo, de fecha 15/11/2011, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se pretende declarar la nulidad de escritura de compra de fecha 14 de Noviembre de 2001, protocolo 4740, y la escritura de aportación a gananciales de fecha 31 de Octubre de 2001, protocolo 4589, y la escritura de compra de 6 de Septiembre de 2010, protocolo 500, sobre la base de entender que existe una doble inmatriculación de las fincas registrales 14.386 y 15.028. 1.º) Para que exista la doble inmatriculación, se deben dar identidad de objeto entre las fincas afectadas, supuesto que no se da en el presente caso, ya que la finca registral 14386 es rústica con 1.474 metros cuadrado sin construcciones; y la finca registral 15028 es rústica con parte urbana, con una superficie de 1.340 metros cuadrados, además de linderos distintos. 2.º) La finca registral 15028 procede de segregación de la finca 5.960, cuyo titular no ha prestado su consentimiento, y además existe una anotación de

declaración de concurso sobre uno de los derechos de la finca 5.960 (opción de compra) por lo que todas las actuaciones referentes al mismo se deben ventilar en el juzgado mercantil correspondiente. 3.º) La finca registral 15.028 está gravada con un embargo, y sus titulares no han prestado su consentimiento a la cancelación del folio. 4.º) Para que se pueda entender que es la misma finca, además de los requisitos anteriores, se debe proceder a interponer el proceso judicial oportuno para que así se declare por la autoridad judicial, trasladando los asientos al folio más antiguo, con el consentimiento de todos los interesados, ordenando se cancele el folio más moderno, conforme a lo dispuesto en los artículos 313 RH y concordantes. Fundamentos de Derecho: Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; y Sentencias Tribunal Superior de 12/11/70, 22/6/72, 31/10/78, 3/7/81, 30/11/89, y 12/12/2005, entre otras muchas y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Corcubión, a veintitrés de octubre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. C. B. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 28 de noviembre de 2012, en base a los siguientes argumentos: «A) En virtud de escritura pública de compraventa de fecha 5 de Septiembre de 2003, formalizada en la Notaría de Vimianzo bajo protocolo n.º 1189, don A. F. F. y su esposa doña H. L. F. vendieron a Promociones Corcubión, S.L. la siguiente finca, sita en el lugar de Caneliñas, municipio de Cee: Rústica: Finca formada por agrupación de unos terrenos en la ensenada de Caneliñas, parroquia de Ameijenda, Ayuntamiento de Cee, que tiene una extensión superficial de veintiocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados, de los que 1.153 metros cuadrados corresponden al terreno ocupado por el camino con el que linda la porción segregada por su viento oeste, cruzadas por las aguas de «Lagredo», y por las del manantial del Cruceiro, y en cuyo terreno se hallan dos chabolas, y los linderos perfectamente limitados por vestigios de cercado y por un muelle de rampa de acceso a la playa, cuyos lindes son los siguientes: Norte, monte comunal llamado Dos Regueiros y Carreiros, que forman por ese lado una elevada pendiente de terreno peñascoso; al Sur, playa del puerto de Caneliñas y monte llamado Picho que actualmente está parcelado entre todos los vecinos del lugar de Gures, parroquia de Ameixenda, Ayuntamiento de Cee; al Este, monte de Pedra Fontiña, hoy parcelado entre todos los vecinos de Gures, y con el camino que da a Caneliñas y conduce a la carretera de Cee a Ezaro; al Oeste, monte comunal llamado de Areosa y de Abriga, ya que forma también elevada pendiente y va descendiendo hasta el mar con el cual también linda en parte. En la finca descrita anteriormente figuran las edificaciones y maquinaria siguiente: Edificaciones: a) Caseta destinada a polvorín, al Sur, de once metros cuarenta décimos cuadrados; b) Muelle en el extremo Sur, al Oeste de la boca del puerto, de setenta metros de largo por seis metros de ancho; c) «Almacén del muelle», al Suroeste de trescientos treinta metros setenta y cinco décimos cuadrados; d) «Almacén del Medio» de doscientos cincuenta y seis metros, treinta y cinco décimos cuadrados; e) Tendidos de tuberías, de mil doscientos metros de longitud; f) Almacén del Fondo, de cuatrocientos cincuenta metros, con una edificación de veinte por treinta metros y otra destinada a vivienda, formando este conjunto la parte principal de la Factoría, midiendo el mismo, mil ciento cincuenta y dos metros setenta décimos; g) Solado de tres mil cuatrocientos metros cuadrados con mas pilos en longitud de ochenta metros cuadrados; h) Caseta del Transformador, de nueve metros cuadrados; i) Depósito de agua potable, de ciento setenta y cinco metros cúbicos de cabida; j) Camino a la rampa, de cinco metros de largo por cinco metros de ancho; k) Rampa situada al extremo Sur, y lado Este de la boca del puerto, de cuarenta y nueve metros de largo por siete de ancho; l) Almacenes sitos al Este, de sesenta y cuatro metros noventa décimos cuadrados.—Maquinaria e Instalaciones: A) Tres generadores de vapor de cuatrocientos treinta y cuatro metros cuadrados de superficie de

caldeo; b) Un horno secador rotativo, movido por un motor de diez caballos; Desintegrador movido por dos motores de trece caballos cada uno; d) Cuatro autoclaves instalados y dos en fabricación; e) Tres broyers desintegradores-secadores, con doble envolvente y maquinarias auxiliares; f) Un auto clave forrado de plomo para la obtención de aceites vitamínicos; g) Un puente-grúa para tres mil kilogramos y un recorrido de veintitrés metros; h) Trece depósitos de hormigón y vidriados interiormente con una capacidad de doscientos treinta metros cúbicos, i) Grupo electrógeno compuesto de un motor de veinte caballos y una dinamo de dieciocho caballos, para trabajos auxiliares; j) Una instalación de traída de aguas desde el manantial hasta el depósito reseñado en el anterior apartado. Y desde ésta a la Fábrica, con tubería de uralita a presión, calculara para tener en Factoría una presión de cuatro kilogramos, habiéndose ampliado esta instalación, para hacerla llegar a todos los edificios y al muelle, con una extensión total de unos mil doscientos metros de tubería instalada. Linda: Norte, con monte comunal llamado Dos Regueiros y Carrizos, que forman por ese lado una elevada pendiente de terreno peñascoso; Sur, con playa del puerto de caneliñas y monte llamado Picho que actualmente está parcelado entre todos los venios del lugar de Gures, parroquia de Ameijenda; Este, con monte de Pedra Fontiña, hoy parcelado entre todos los vecinos de Gures y con el camino que de Caneliñas conduce a la carretera de Cee al Ezaro; y Oeste, con monte comunal llamado De Areosa y De Abriga, que forma también elevada pendiente y va descendiendo hasta el mar, con el cual también linda en parte. B) Promociones Corcubión, S.L., en virtud de escritura pública de fecha 15 de enero de 2004, formalizada en la Notaría de Vimianzo bajo número 68 de protocolo, segregó de la finca antes descrita mil trescientos cuarenta metros cuadrados (1.340 m²), de los que sesenta y cuatro metros y noventa decímetros cuadrados (64,90 m²) se corresponden a la edificación conocida como Almacén del Este, pasando a formar la finca registral número 15028, inscrita al folio 149, libro 139 de Cee, tomo 894, describiéndose del modo siguiente: Rústica con parte Urbana.—Parcela de terreno con edificaciones, situada en Ensenada de Caneliñas, del término de Cee (A Coruña), con una superficie de mil trescientos cuarenta metros cuadrados, de los que sesenta y cuatro metros y noventa decímetros cuadrados corresponden a la edificación conocida por almacén del este, compuesta de planta baja y piso alto. Linda: Norte, camino que de la carretera de Cee a Ezaro conduce al paraje Caneliñas y, en parte, con la parcela catastral 823; Sur, con la parcela catastral 841; Este, parcelas catastrales 831 al 841; y Oeste, resto de finca matriz, concretamente con el camino que de Caneliñas conduce a la carretera de Cee a Ézaro. La finca matriz, una vez practicada la anterior segregación, quedó con una superficie de veintiocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados (28.660 m²), de los que mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados (1.153 m²) corresponden al terreno ocupado por el camino, con el que linda la porción segregada por su viento Oeste. Para la obtención de la licencia de segregación, Promociones Corcubión efectuó la cesión al Ayuntamiento de Cee, de terreno de la finca matriz para vial. C) Promociones Corcubión, S.L., en virtud de escritura de compraventa de fecha 15 de enero de 2004, formalizada en la Notaría de Vimianzo bajo protocolo n.º 69, vendió a doña A. M. B. C. la finca segregada, antes descrita, quién la adquirió con carácter privativo. D) En virtud de escritura de compraventa de fecha 6 de Septiembre de 2010, formalizada en la Notaría de Muxía bajo protocolo n.º 500, doña A. M. B. C. vendió a don J. M. C. B., casado en régimen supletorio de gananciales con doña M. S. A. S., la finca segregada descrita en el hecho segundo. E) Don A. F. F. y doña H. L. F., en virtud de escritura pública de compraventa formalizada en fecha 14 de noviembre de 2001, formalizada ante el Notario de Santiago de Compostela don Enrique Roger Amat, bajo protocolo 4740, vendieron a dona P. F. F., la siguiente finca rústica: Rústica: Finca al sitio de Playa de Canaliñas, parroquia de Gures, Ayuntamiento de Cee, de catorce áreas, setenta y cuatro centiáreas. Linda: Norte, M. S. y camino; Sur, u. R. R.; Este, M. S., diversos vecinos de Ezaro. R. O. G. y F. S. E.; y Oeste, camino. Figura inscrita en Registro de la Propiedad de Corcubión, al folio 56 del tomo 859, libro 127 del Ayuntamiento de Cee, finca registral 14386. Doña P. F. F. no acredita, de ningún modo, el título de adquisición del dominio de la finca por sus causahabientes, don A. F. F. y doña H. L. F. De

hecho, se llevaron a cabo una serie de actos de disposición sobre la misma para crear un título de propiedad y poder inscribirla en el Registro, realizándose todas estas transmisiones entre familiares, sin que en ningún momento se especifique el título de adquisición y procedencia de la finca, todo ello para lograr la inmatriculación por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. De hecho, la persona que interviene como apoderado de don A. F. F. y de doña H. L. F. es don A. F. F., quién resulta ser el hijo de doña P. F. F. La parte compradora y vendedora de la finca Playa de Caneliñas están unidos por vínculo familiar directo, y en concomitancia crearon un título de propiedad a través de una aportación a la sociedad de gananciales de don A. F. F., con el fin de documentarla artificiosamente. F) En virtud de escritura formalizada en la Notaría de Corcubión en fecha 15 de noviembre de 2011, bajo protocolo 1490, don A. F. F., actuando en su propio nombre y derecho, así como en representación de doña P. F. F., de don A. F. F. y de doña H. L. F., reconocieron expresamente todos los hechos antes referidos y, concretamente: 1. Que la finca registral 15028 se corresponde con la parcela catastral 7515828MH8571N0001BU, y viene siendo poseída por don J. M. C. y su esposa, a título de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente, al igual que antes sus causahabientes. 2. Que la parcela catastral 7515828MH8571N0001BU no se corresponde con la finca registral 14386, sino con la finca registral 15028, propiedad de J. M. C. y esposa, autorizando la modificación de la titularidad catastral a su favor. Y, de hecho, la Gerencia Regional del Catastro de Galicia, en virtud de resolución de 19 de marzo de 2012, que se adjunta con el presente escrito, ha rectificado la titularidad de la parcela catastral 7515828MH8571N0001BU, declarando como titulares de la misma a don J. M. C. B. y a su esposa doña M. S. A. S. 3. Anulan y dejan sin efecto la escritura pública formalizada, en fecha 14 de noviembre de 2001 ante el Notario de Santiago de Compostela don Enrique Roget Amat, bajo protocolo 4740, así como la escritura de aportación a gananciales formalizada ante el mismo Notario en fecha 31 de octubre de 2001, bajo protocolo 4589, puesto que con anterioridad ya había sido segregada y vendida la porción de terreno que se corresponde con la finca registral 15028, propiedad del Sr. C. B. y su esposa. Tercero.–De modo insólito, el Registrador de Corcubión pretende que se interponga un procedimiento judicial para que se pueda acordar la cancelación registral, estableciendo literalmente al respecto: 4.º) Para que se pueda entender que es la misma finca, además de los requisitos anteriores, se debe proceder a interponer el proceso judicial oportuno para que así se declare por la autoridad judicial, trasladando los asientos al folio más antiguo, con el consentimiento de todos los interesados, ordenando se cancele el folio más moderno, conforme a lo dispuesto en los artículos 313 RH y concordantes. Tal y como se ha referido con anterioridad, doña P. F. F., así como sus causahabientes, reconocieron expresamente en escritura pública que la finca registral 14386 se identifica plenamente con la parcela registral 15028, identificándose ambas igualmente con la parcela catastral 7515828MH8571N0001BU, habiéndose efectuado el cambio de titular catastral de esta parcela a favor de don J. M. C. B. y de su esposa doña M. S. A. S. en virtud de resolución de 19 de marzo de 2012. No existe, pues, ningún motivo para que el Registrador de la propiedad pueda entender que ambas parcelas son la misma finca, identificándose plenamente en la realidad del terreno. El artículo 82, apartado 1, de la Ley Hipotecaria establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». Pues bien, en el presente caso no sólo ha prestado su consentimiento para la cancelación de la inscripción de la finca registral 14386 la persona a cuyo favor se hizo la inscripción, esto es, doña P. F. F., sino que incluso lo prestaron sus «causahabientes», don A. F. F. y doña H. L. F. El Registrador carece de cualquier tipo de justificación legal para exigir la interposición de un procedimiento judicial contra el titular de la finca objeto de cancelación registral (finca 14386), puesto que: 1.º El artículo 313 del Reglamento Hipotecario establece, de modo expreso, lo siguiente: En el caso de doble inmatriculación

de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas: 1. Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública. 2. Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido. 3. El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente. Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo. Resulta evidente que dicho precepto legal sólo exige acudir a los tribunales de Justicia, tal y como pretende el Registrador de la Propiedad de Corcubión, cuando no exista acuerdo entre las personas interesadas. Y existiendo dicho acuerdo, formalizado en escritura pública -como aquí ha acontecido-, el Registrador deberá proceder conforme a lo estipulado en el apartado 2 del artículo 313 del Reglamento Hipotecario. 2. Doña P. F. F., así como las personas de las que «trae causa» han prestado su consentimiento expreso, en escritura pública, para la cancelación registral de la referida finca registral, tal y como preceptúa el artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria y, a mayor abundamiento, la propia transacción extrajudicial formalizada por las partes en escritura pública daría lugar a una excepción procesal por carencia de objeto de la demanda. Además, el Registrador pretende exigir el consentimiento del titular de la finca registral 5.960, finca matriz de la que se segregó la finca registral 15028: 2.º) La finca registral 1028 procede de segregación de la finca 5.960, cuyo titular no ha prestado su consentimiento, y además existe una anotación de declaración de concurso sobre uno de los derechos de la finca 5960 (opción de compra) por lo que todas las actuaciones referentes al mismo se deben ventilar en el juzgado mercantil correspondiente. 3.º) La finca registral 15.028 está gravada con un embargo, y sus titulares no han prestado su consentimiento a la cancelación del folio. Sin embargo, no es necesario que el titular de la finca registral 5.960 preste ningún tipo de consentimiento, puesto que esta finca en ningún momento ha sido objeto de la declaración de nulidad de los títulos de propiedad de los que traen causa el titular registral y sus causahabientes, ni tampoco se pretende la cancelación de sus asientos registrales. El Registrador en su calificación registral confunde la finca objeto de cancelación registral: Es objeto de cancelación la finca registral 14386, no la finca registral 15028, propiedad del Sr. C. y esposa, ni la finca registral 5960 de la que se segregó ésta, por lo que carece de cualquier relevancia que sobre dichas fincas registrales exista una anotación de concurso sobre uno de los derechos de la finca 5960 (opción de compra), o que la finca registral 15.028 esté gravada con un embargo, porque lo que se pretende es la cancelación registral de los asientos de la finca 14386, para lo que han prestado su consentimiento todos los interesados. Las parcelas registrales 14386 y 15028 se identifican sobre el terreno con la parcela catastral 7515828M1H8571N0001BU, habiéndolo así reconocido tanto la Gerencia Territorial del Catastro, quien estableció en su resolución de 18 de marzo de 2011, que se adjunta con el presente escrito: «Por lo expuesto, no ha quedado probado suficientemente el error en la descripción catastral de los inmuebles, pero sí una controversia en la propiedad de

unas mismas porciones de terreno entre varias personas a tenor de las alegaciones efectuadas, debiendo esta administración de abstenerse de determinar quién es el auténtico propietario por ser incompetente para ello tal y como ha reiterado la jurisprudencia. En este sentido, conviene tener en cuenta que la doctrina mantenida por el Tribunal Económico Administrativo Central en reiteradas ocasiones (vgr. resolución n.º 3493/1990, de 21 de noviembre) ha considerado que las discrepancias sobre la titularidad deben considerarse cuestiones civiles, debiéndose mantener la titularidad catastral que figure antes del litigio basta que las partes lleguen a un acuerdo o decida la autoridad judicial competente», resultando incuestionable que las partes han alcanzado dicho acuerdo, que ha sido plasmado en escritura pública, por lo que no puede existir duda alguna de la plena identidad de las parcelas registrales 14386 y 15024, de su correspondencia con la parcela catastral 7515828MH8571N0001BU, y del absurdo que supondría tener que interponer una demanda judicial contra la Sra. P. F. F. y sus causahabientes, cuando los mismos han reconocido los hechos extrajudicialmente, careciendo dicha demanda de objeto».

IV

El registrador emitió informe el día 7 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 300, 306 y 313 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1998; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1971, 25 de marzo de 1985, 22 de marzo y 28 de diciembre de 2006 y 30 de julio de 2012.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de aclaración y anulación de otras, mediante la cual se pretende la cancelación registral de los asientos de una finca, la 14.3868, por encontrarse –a juicio del recurrente– doblemente inmatriculada, con el número 15.028-.

2. Para la adecuada resolución del presente expediente deben tenerse en cuenta la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Del historial registral de la finca 15.208 –que se pretende mantener inalterado– resulta que: 1. La finca registral 15.208 proviene por segregación de la registral 5.960 cuyos titulares, los cónyuges don A. F. F. y doña H. L. F., vendieron la totalidad de la finca matriz a la mercantil «Promociones Corcubiión, S.L.», en escritura de fecha 5 de septiembre de 2003; 2. La indicada mercantil «Promociones Concurbiión, S.L.» segrega, de la matriz 5.960, la finca registral 15.208, mediante escritura de fecha 15 de enero de 2004; 3. La citada mercantil «Promociones Concurbiión, S.L.» vende la finca segregada, registral 15.208, a doña A. M. B. C., en igual fecha 15 de enero de 2004; y, 4. Por último, mediante escritura de fecha 6 de septiembre de 2010, doña A. M. B. C. vende la finca segregada 15.208 a don J. M. C. B. casado en régimen de gananciales con doña M. S. A. S.

Sobre la finca matriz 5.960 consta una anotación de concurso; y la finca registral 15.028 está gravada con una anotación preventiva de embargo.

b) Del historial registral de la finca 14.386 –que es la que se pretende cancelar por doble inmatriculación–, resulta lo siguiente: La finca se inmatricula en virtud de escritura de fecha 14 de noviembre de 2001 de compraventa, que don A. F. F. y doña H. L. F. realizan a favor de doña P. F. F. Está sin cargas.

Inicialmente puede ya afirmarse, de los hechos transcritos, que la eventual doble inmatriculación se produce cuando se inscribe la venta que don A. F. F. y doña H. L. F. realizan de la registral 14.386 a doña P. F. F. en fecha 14 de noviembre de 2001. Es de hacer constar que en esta fecha, 14 de noviembre de 2001, don A. F. F. y doña H. L. F.

eran titulares registrales de la registral 5.960, finca matriz de la que años después se segregaría la registral 15.208, por cuanto la venta a «Promociones Corcubión, S.L.» no se verificó sino el día 5 de septiembre de 2003. Consecuentemente, fueron don A. F. F. y doña H. L. F. los eventuales causantes de la doble inmatriculación.

3. El recurrente pretende la cancelación del historial registral de la finca 14.386, por tratarse de un supuesto de doble inmatriculación, al amparo del artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario. El registrador califica el documento con los siguientes defectos subsanables: 1.º) Para que exista la doble inmatriculación, se deben dar identidad de objeto entre las fincas afectadas, supuesto que no se da en el presente caso, ya que la finca registral 14.386 es una rústica de 1.474 metros cuadrados sin construcciones; y la finca registral 15.028 es una finca rústica con parte urbana, con una superficie de 1.340 metros cuadrados, además de linderos distintos; 2.º) La finca registral 15.028 procede de segregación de la finca 5.960, cuyo titular no ha prestado su consentimiento, y además existe una anotación de declaración de concurso sobre uno de los derechos de la finca 5.960 (opción de compra) por lo que todas las actuaciones referentes al mismo se deben ventilar en el juzgado Mercantil correspondiente; 3.º) La finca registral 15.028 está gravada con un embargo, y sus titulares no han prestado su consentimiento a la cancelación del folio; y, 4.º) Para que se pueda entender que es la misma finca, además de los requisitos anteriores, se debe proceder a interponer el proceso judicial oportuno para que así se declare por la autoridad judicial, trasladando los asientos al folio más antiguo, con el consentimiento de todos los interesados, ordenando se cancele el folio más moderno, conforme a lo dispuesto en los artículos 313 del Reglamento Hipotecario y concordantes.

4. El artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, determina que si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.

Este precepto exige para su debida aplicación, la concurrencia de diversos requisitos. Así, en primer término será preciso que estemos en presencia de una verdadera doble inmatriculación, bien total, bien parcial, por cuanto no cabe la desinmatriculación de una finca registral sin que exista una causa que lo justifique. Nuestro ordenamiento jurídico casualista excluye cancelaciones basadas en un mero consentimiento formal cancelatorio. Es necesario, en consecuencia, que estemos en presencia de una verdadera doble inmatriculación, debiendo resolverse, caso de duda, en sede judicial.

En segundo lugar, será necesario que exista acuerdo de los titulares registrales instando este procedimiento cancelatorio. Y, por último, exige el artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario la conformidad de todos los interesados, debiendo entenderse por tales todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido, sean titulares de derechos inscritos o anotados.

5. El primer defecto alegado por el registrador es que la doble inmatriculación exige que se dé identidad de fincas. Ciertamente, si se comprueban las descripciones de ambas fincas se advierte la existencia de elementos descriptivos divergentes.

La registral 15.028 se describe de la siguiente forma: Rústica con parte Urbana.– Parcela de terreno con edificaciones, situada en Ensenada de Caneliñas, del término de Cee (A Coruña), con una superficie de 1.340 metros cuadrados, de los que 64 metros y 90 decímetros cuadrados corresponden a la edificación conocida por almacén del este, compuesta de planta baja y piso alto. Linda: Norte, camino que de la carretera de Cee a Ézaro conduce al paraje Caneliñas y, en parte, con la parcela catastral 823; Sur, con la parcela catastral 841; Este, parcelas catastrales 831 al 841; y Oeste, resto de finca matriz, concretamente con el camino que de Caneliñas conduce a la carretera de Cee a Ézaro.

Por su parte, la registral 14.386, que es la que se pretende cancelar, tiene la siguiente descripción: Rústica: Finca al sitio de Playa de Canaliñas, parroquia de Gures, Ayuntamiento de Cee, de 14 áreas, 74 centiáreas. Linda: Norte, don M. S. y camino; Sur, don U. R. R.; Este, don M. S., diversos vecinos de Ézaro, don R. O. G. y don F. S. E.; y Oeste, camino.

En definitiva, respecto de la finca 15.028 se dice que es una finca de 1.340 metros cuadrados, de los que 64,90 metros cuadrados corresponden a una edificación; por el contrario, la finca 14.386 se describe como finca rústica de 1.474 metros cuadrados, sin que se haga referencia a la existencia de construcción alguna. Respecto de los linderos de ambas fincas igualmente existen dudas sobre su coincidencia.

Consecuentemente, existiendo dudas respecto de la identidad de las fincas, dicha cuestión ha de ser resuelta en sede judicial (cfr. por analogía artículos 298 y 306 del Reglamento Hipotecario), a menos que se aporte nueva documentación al registrador al objeto de que se clarifique la identidad de las fincas, como pudiera ser la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, sin que esta Dirección General pueda tener en cuenta los documentos presentados por el recurrente al interponer el recurso, ya que no fueron aportados en el momento de la calificación registral (cfr. artículo 326 de la Ley hipotecaria, al disponer que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma).

6. Los defectos segundo y tercero deben ser revocados. Como ha quedado expuesto en el fundamento de Derecho cuarto, el artículo 313.2 del Reglamento Hipotecario exige la conformidad de todos los interesados, debiendo entenderse por interesados todos aquellos que puedan resultar perjudicados por la cancelación o rectificación del folio convenido (cfr. artículos 1, 13 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, la anotación de concurso del titular de la opción y esta misma recaen sobre la finca registral 5.960, finca matriz de la 15.028, cuyos historiales jurídicos se mantienen inalterados. No es necesario el consentimiento de los titulares de derechos que no se cancelan, ni se modifican. Por lo que tampoco es necesario el consentimiento del titular registral de la finca 5.960 cuya cancelación no se pretende. Al ser una finca distinta de la que se pretende la cancelación –la 14.386– no les afecta. De igual forma, la anotación preventiva de embargo recae sobre la finca 15.028, que tampoco va a ser objeto de cancelación o rectificación, por lo que los titulares de aquella no se ven afectados por esta cancelación.

Cuestión distinta hubiera sido si en lugar de pretenderse la cancelación del folio de la finca registral 14.386 se hubiera pretendido el traslado de su historial jurídico a favor de la finca 15.028, procedente por segregación de la 5.960, puesto que en tal caso sí se requeriría el consentimiento de los titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca afectada por el traslado. Pero dado que la doble inmatriculación se pretende resolver mediante la cancelación del historial jurídico de una de las fincas, con el consentimiento de su titular, sin afectar para nada al historial jurídico de las otras fincas –que lo único que hacen es beneficiarse de la desaparición de la eventual doble inmatriculación–, ningún obstáculo existe para la inscripción solicitada, desde esta perspectiva.

7. El cuarto defecto no es sino consecuencia de los defectos anteriores, por lo que debe desestimarse en cuanto al primer inciso (exigencia de identificación judicial de las fincas) y estimarse en cuanto al segundo inciso de la nota de calificación, (exigencia de consentimiento de los interesados de las fincas no afectadas).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al primer defecto; estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto de los defectos segundo y tercero; y estimar parcialmente el recurso en cuanto al cuarto defecto, en los términos expresados.

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, 26 de febrero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.