

la forma de constatarse registralmente una u otra clase de operación es diferente, puesto que la segregación da lugar a la apertura de un nuevo folio, con asignación de número de finca independiente, tan sólo para la porción segregada, conservando su primitivo folio y número de finca la matriz que permanece, mientras que la división provoca esa apertura de nuevo folio y asignación de número independiente para todas y cada una de las porciones en que la matriz quedó fragmentada, cerrándose para lo sucesivo el antiguo folio y número correspondiente a ésta; que la Resolución de 28 de octubre de 1935, que cita el recurrente en apoyo de su tesis, no tiene ninguna relación con el caso concreto que aquí se debate, ya que se refiere al supuesto de una finca matriz discontinua, formada no como una unidad con cabida total y descripción general, sino como un conjunto de unidades debidamente delimitadas en sus respectivas extensiones naturales y linderos, coincidentes con las respectivas parcelas que se deseaban separar de aquélla; que siguiendo a la mayor parte de los tratadistas cabe decir que tanto las segregaciones como las divisiones son modificaciones formales que se operan a instancia de parte y transcriben al derecho sustantivo; que en este sentido el artículo 50 del Reglamento Hipotecario dispone en forma tajante que estas operaciones no podrán practicarse en el Registro sino en virtud de escritura pública en que así se solicite; que las Resoluciones de 10 de febrero de 1928 y 4 de julio de 1933 afirmaban que «la apertura de folio aparte a una finca depende no sólo de sus características de orden físico, sino también de la voluntad de su dueño», «sin que sea lícito deducir tal voluntad de cualquier circunstancia, siendo necesario que la misma se consigne en documento público de forma clara y expresa»; que en cuanto al caso concreto que estudiamos, la voluntad del dueño de la finca matriz, don Francisco Marcos Santos, aparece claramente manifestada al decir textualmente en la escritura de 1 de diciembre de 1973 «que para efectos de este contrato divide la finca descrita en dos porciones, que pasan a formar fincas nuevas e independientes», siéndole imposible, por lo tanto, al funcionario calificador acceder a las pretensiones del recurrente de convertir de oficio la división en segregación; que la segunda proposición del recurrente consistente «en mantener la virtualidad de la fórmula registral de división, pero realizándose en forma parcial y sucesiva, a medida que los interesados soliciten la inscripción de las nuevas fincas resultantes», sería tanto como convertir la división en una serie de segregaciones consecutivas, con lo que quedaría desvirtuada tal operación registral, y desfigurada la fórmula, el contenido y los efectos de la escritura pública en que la división se hizo, motivándose con ello una inadmisibile discordancia entre los asientos practicados y el contenido del documento que le sirvió de base, ya que si el propietario de una finca la divide en cinco porciones y solamente le interesa inscribir dos, no podrá el Registrador concordar el título instrumental—escritura— con su versión tabular—inscripciones—; que el aplazamiento del cierre registral de la finca matriz hasta tanto no se solicite la inscripción de la última de las fincas resultantes, no es otra cosa que eludir el fondo del problema, ya que en tanto esa última finca resultante no acceda al Registro quedará incumplida la norma reglamentaria y los asientos publicarán una situación confusa e indeterminada; que, por otra parte, el aplazamiento puede muy bien convertirse en suspensión «sine die», con lo que el cierre de la finca matriz nunca se llevará a cabo; que con la anotación marginal de la finca matriz que propone el recurrente quedarían incumplidos los artículos 46 y 47 del Reglamento Hipotecario; que es por tanto completamente improcedente que se pida por una simple instancia la modificación de lo que don Francisco Marcos Santos había solicitado en documento público, en el que el recurrente no intervino y que era de obligado despacho previo a su escritura de compra; que como además el recurrente no es ni siquiera dueño único de la porción que se vendió por el señor Marcos Santos, sino condueño con don Angel Rodríguez Sainz que no ha suscrito instancia ni petición alguna de que la división se cambie por segregación, resulta que aun prescindiendo de las razones anteriores, no sería posible acceder a la petición del recurrente, por faltar la manifestación de voluntad del otro condueño comprador, y que, por último, para poder alterar el contenido de la escritura pública de 1 de diciembre de 1973 sería necesaria otra escritura pública, pero nunca podría hacerse por una instancia;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando además que las figuras de «segregación» y «división» están perfectamente delimitadas en la vigente normativa, que la sujeta a preceptos diversos y reglas diferentes, lo que obliga a rechazar el primer pedimento de la súplica del recurrente de convertir de oficio la división en segregación, ya que pugnaría con la heterogeneidad de ambas figuras y con el principio de rogación, no pudiendo tampoco prosperar el segundo pedimento del recurso de «inscripción parcial y sucesiva», pues se incumpliría el principio de determinación;

Vistos los artículos 46, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; Considerando que la cuestión planteada en este recurso es más bien de carácter formal y hace referencia a si dividido en dos un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad

puede el comprador que ha adquirido sólo una de las nuevas fincas creadas solicitar e inscribir a su nombre la parcela comprada, o, si por el contrario, requiere para que esta inscripción pueda tener lugar que previamente se haya inscrito la otra parcela que no adquirió y que es totalmente ajena a sus intereses;

Considerando que el artículo 46 del Reglamento Hipotecario, que regula la división de una finca inscrita en dos o más porciones, establece que a cada una de las nuevas creadas se le abra una hoja independiente bajo número diferente, pero nada dice de que estas operaciones registrales hayan de ser simultáneas y previas a las posibles vicisitudes que cada nueva parcela experimente, lo que es perfectamente lógico que no se exija por este precepto reglamentario, dado el principio de voluntariedad de la inscripción, básico en nuestro sistema hipotecario, aparte de que de seguirse el criterio sustentado en la nota, bastaría que uno de los interesados no quisiera inscribir su porción para que se vieran perturbados en su derecho a hacerlo los demás interesados, con el consiguiente perjuicio de no poder disfrutar de las ventajas que la legislación hipotecaria ofrece;

Considerando que con lo anteriormente expuesto se pone de manifiesto la aproximación que existe entre las dos operaciones de división y segregación, reducida su diferencia a una pura mecánica registral, pues mientras en la primera desaparece la finca matriz una vez se han inscrito todas las parcelas en que ésta se dividió, en la segregación solamente la parte segregada se inscribe con número diferente, subsistiendo la primitiva finca en cuanto al resto no segregado;

Considerando que al poder solicitar cada interesado con independencia de los demás la práctica de las operaciones registrales que al mismo interesan, no se dan las circunstancias señaladas en la nota de calificación, y en consecuencia aparece cumplido el requisito exigido en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, dado que la división se ha hecho en la escritura pública correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 27 de febrero de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid.

8162

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Leal Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a inscribir unas escrituras de agrupación de fincas.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Leal Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a inscribir unas escrituras de agrupación de fincas y constitución de hipoteca, y a extender anotación de suspensión por falta de previa inscripción a favor del otorgante, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada el 15 de enero de 1976 por el Notario de Cádiz don Francisco Manrique Romero con el número 42 de protocolo, el recurrente don Manuel Leal Sánchez constituyó hipoteca unilateral a favor de varias Entidades bancarias en garantía del pago de determinadas sumas adeudadas, sobre diversos bienes, y, entre ellos, sobre un terreno de monte bajo denominado «Los Llanos de la Cruz o Lozano», en término de Medina Sidonia, finca que resulta de agrupar otras varias compradas a don Agustín Herrero Muñoz, que no es el titular registral, señalándose las fincas por su número de Registro, sin describirlas; que por escritura otorgada por el recurrente ante el mismo Notario el 3 de febrero de 1976, con número 137 de protocolo, se adicionó la escritura anterior declarándose que el terreno Los Llanos de la Cruz o Lozano había resultado de agrupar no sólo las fincas compradas a don Agustín Herrero, sino también otra en el mismo término, que el recurrente había adquirido con anterioridad, de la Marquesa Viuda de Molina e inscrito en el Registro; que por escritura autorizada por el citado Notario el 25 de febrero de 1976 con el número 295 de su protocolo, se formalizó la venta de las parcelas componentes del referido terreno, por don Agustín Herrero Muñoz a favor del recurrente, advirtiendo el señor Herrero que quince de las fincas que vendía las había comprado a doña Sebastiana Rivera, que era causahabiente de los titulares registrales, y dos de ellas a doña María del Carmen Muñoz, titular registral de las mismas; que el recurrente agrupó en la misma escritura las parcelas compradas al señor Herrero con la que ya era de su propiedad adquirida a la Marquesa viuda de Molina; que dicha finca comprendía determinadas parcelas del Catastro pero sin decir quién era el titular según dicho Catastro y solicitó la inscripción de un exceso de cabida de 30 hectáreas de la finca agrupada alegando que en igual fecha

y ante el mismo Notario con el número 296 de protocolo, otorgó escritura de adición de la de 15 de enero de 1976, consintiendo expresamente la inscripción de la hipoteca allí constituida sobre la finca resultante de la agrupación formalizada el 25 de febrero de 1976, solicitando del señor Registrador de la Propiedad la anotación preventiva de suspensión de la hipoteca, en cuanto a la finca «Los Llanos de la Cruz o Lozano», para el supuesto de que no hubiera podido inscribirse en su momento la escritura de compra y agrupación, de conformidad con el párrafo 3.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 103 de su Reglamento;

Resultando que presentadas en el Registro las anteriores escrituras fueron calificadas con notas del tenor literal siguiente: Escritura de hipoteca número 42 de protocolo, «Presentado este documento con el número 220 del Diario de Operaciones número 58, el 26 de enero de 1976, en cuya fecha se retiró para la liquidación del Impuesto de Transmisiones y devuelto a este Registro el 5 de abril de 1976, en cuya fecha se prorrogó la vigencia del mencionado asiento, para proceder a su calificación por treinta días hábiles hasta el plazo máximo del día 11 de mayo del mismo año, se deniega la inscripción del mismo en cuanto a la finca comprendida en el expositivo II, con el número 4, denominada «Los Llanos de la Cruz o Lozano», término de Medina Sidonia, en cuya calificación se han tenido también en cuenta: instancia complementaria (suscrita por don Manuel Leal Sánchez y doña Manuela Vela Cerrato, el 18 de marzo último, por la que dichos señores determinan la cantidad que corresponde a distintas Entidades acreedoras, en la responsabilidad atribuida por principal a esta finca y cuyas firmas fueron legitimadas en la misma fecha y por el Notario de Cádiz, don Francisco Manrique Romero), así como escrituras, de adición de 3 de febrero, de compraventa y agrupación de 25 de febrero y de adición de 25 de febrero, todas del presente año, autorizadas por el susodicho Notario, que motivaron, respectivamente, los asientos de presentación números 231, 337 y 342 del Diario número 58, por los defectos siguientes:

1.º El agrupante no es dueño, según el Registro, de determinadas participaciones indivisas de las fincas registrales números 4736, 4374 y 2935, integrantes, en unión de varias más, de la agrupación, habiendo sido denegada su inscripción a favor del mismo, en la forma y medida que resulta de la nota puesta, con esta misma fecha, al pie de la escritura de compra y agrupación que motivó el asiento de presentación número 337 del Diario número 58.

2.º No se aportan, ni testimonian en las escrituras relacionadas, los documentos catastrales justificativos del exceso de cabida, cuya inscripción se solicita, existiendo, por el momento, para el firmante de esta nota, duda fundada acerca de la identidad de la finca en cuanto a la nueva superficie;

Considerándose subsanable el defecto 2.º, pero no el 1.º, no se practica anotación preventiva de suspensión de la agrupación, ni tampoco de la constitución unilateral de la hipoteca, a pesar de ser esta última expresamente solicitada en la escritura de adición de 25 de febrero a que antes se hizo referencia, por falta de previa inscripción o anotación de la finca agrupada objeto de la hipoteca.

Escritura de compra y agrupación número 295 de protocolo:

«Inscrito este documento en cuanto a las fincas números 1 al 4; 6 al 9 y 11 al 15, todos inclusive, comprendidas en el expositivo I, en los tomos, libros, folios, números de finca e inscripciones que indican los cajetines puestos al margen de sus respectivas descripciones. Esto, no obstante, las fincas números 1 y 2, sólo se inscriben en cuanto a una mitad indivisa, cada una de ellas, denegándose la inscripción por el resto, al observarse el defecto considerado insubsanable de no ser el vendedor dueño, según el Registro, de las expresadas mitades cuyo inscripción se deniega, ni alegarse en el presente documento el título por el que dicho vendedor pudiera traer causa de los respectivos titulares inscritos, que tampoco se indican.

En la finca número 10, además de observarse el mismo defecto señalado a las fincas 1 y 2 que motiva la denegación en cuanto a una mitad indivisa, de todas ellas, se aprecia también: a) Al describirse la finca como resto de una previa segregación, no se hace ésta en forma reglamentaria, y b) El vendedor, supuesto segregante, sólo es dueño, según el Registro, de una mitad indivisa de la finca, tal como figura inscrita, con su originaria cabida, antes de efectuada la segregación que alude el presente documento. Considerándose subsanable el defecto señalado con la letra a), pero no el indicado con la letra b), la inscripción de esta finca número 10 se deniega, en su totalidad, y sin que pueda practicarse anotación preventiva de suspensión.

Respecto de la finca número 5, consistente en una «Venta de casa de pared y tejás», se inscribe sólo en cuanto a una mitad indivisa, ya que la otra mitad forma parte integrante de la finca número 16 (del mismo expositivo I a que nos estamos refiriendo), que es objeto de anotación preventiva por defecto subsanable como a continuación se dirá.

Suspendida la inscripción del precedente documento en cuanto a las fincas números 16 y 17 del repetido expositivo I, por el defecto de no ser el vendedor dueño, según el Registro, pero precisándose el título por el que a éga traer causa del titular registral que identifica con su nombre y apellidos, lo cual hace,

por ser potestativo del Registrador, que sea posible extender anotación preventiva de suspensión, por defecto subsanable de ambas fincas, las cuales anotaciones, a solicitud verbal del presentante, quedan extendidas con los datos registrales que se indican en los cajetines puestos al margen de sus respectivas descripciones.

Por último, se deniega la inscripción del precedente documento en cuanto a la agrupación resultante de la cláusula quinta, por observarse los siguientes defectos:

1.º El agrupante no es dueño, según el Registro, de las participaciones indivisas de varias fincas matrices, cuyas inscripciones quedan denegadas por esta misma nota.

2.º No se aportan ni testimonian en esta escritura (ni en las de 15 de enero de constitución unilateral de hipoteca y agrupación; 3 de febrero, de adición y 25 de febrero, también de adición, todas del presente año, que motivaron, respectivamente, los asientos de presentación números 220, 231 y 342 del Diario número 58, tenidas en cuenta para calificar el precedente documento) los documentos catastrales justificativos del exceso de cabida cuya inscripción se solicita, existiendo por el momento, para el firmante de esta nota duda fundada acerca de la identidad de la finca en cuanto a la nueva superficie;

Considerándose subsanable el defecto 2.º, pero no el 1.º, no se practica anotación preventiva de suspensión de la agrupación.

Resultando que don Manuel Leal Sánchez interpuso recurso gubernativo contra la denegación de la agrupación y la hipoteca y alegó: que el principio general contenido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, resulta atenuado en el artículo 103 del Reglamento que faculta a los Registradores para suspender la inscripción, entre otros casos, cuando el otorgante del acto o contrario alegue en el documento presentado a inscripción ser causahabiente del titular inscrito, y que la razón de este precepto es la de extender los beneficios de la prelación, tomando la correspondiente anotación preventiva, y concediendo un plazo razonable para obtener durante él la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, debiéndose entender que tal suspensión no es puramente graciable del Registrador, sino obligatoria siempre que se solicite y se den los supuestos previos que el mismo precepto contiene; que en nuestro caso concreto de las afirmaciones del señor Herrero Muñoz, transmitente de parte de las parcelas componentes de la finca agrupada, se deduce que el recurrente es causahabiente de los titulares registrales de tales fincas, por lo que el Registrador debió tomar la anotación suspensiva correspondiente, tanto respecto de la agrupación formalizada en la escritura de 25 de febrero de 1976, como de la hipoteca de 15 de enero del mismo año; que no se oculta al recurrente la necesidad de conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pero aun conociendo tal necesidad no puede renunciar a la prelación que la Ley Hipotecaria y su Reglamento conceden a los títulos ya otorgados;

Resultando que el Registrador informó: Que la facultad concedida por el artículo 103 del Reglamento Hipotecario —que en ningún caso ha considerado como meramente graciable— la ha aplicado en el supuesto que nos ocupa siempre que le ha sido posible por concurrir los requisitos exigidos por el propio artículo; que lo que expresamente solicitó el recurrente fue la anotación preventiva de suspensión de la escritura de constitución unilateral de hipoteca y no la anotación suspensiva de las fincas compradas por don Manuel Leal Sánchez, y de la agrupación realizada por el mismo; que tales anotaciones preventivas no podían practicarse al no ser el otorgante dueño de la totalidad de las fincas que pretende agrupar, y por otra parte, sin haber agrupación previa no puede inscribirse ni anotarse hipoteca sobre finca agrupada; que los defectos insubsanables nacían en la compraventa previa que don Agustín Herrero Muñoz hace a favor de don Manuel Leal Sánchez, imposibilitando la práctica de las restantes operaciones de agrupación e hipoteca; que ello resulta al figurar inscritas varias de las fincas de la escritura de compraventa de 25 de febrero de 1976 a favor de personas distintas del transmitente, en cuanto a una mitad indivisa, sin que se cumplan los requisitos del artículo 103 del Reglamento Hipotecario que hubiesen permitido al Registrador, en este caso, haber extendido anotación preventiva por defecto subsanable y que no se comprende la pretensión contenida en el Suplico del recurrente si no se recurre también contra el defecto insubsanable señalado en la nota a la finca 10 del expositivo I de la citada escritura 295 del protocolo del notario, ya que con sólo este defecto insubsanable, es bastante para impedir la ulterior anotación o inscripción tanto de la agrupación como de la hipoteca;

Resultando que el Presidente de la Audiencia tras declarar que el recurrente en contra de lo que dispone el artículo 113 del Reglamento Hipotecario no ha fijado «Con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador» objeto de su reclamación, confirmó la misma por razones análogas a las expuestas por este funcionario y señala que en ella se aplica el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en la forma y términos a que obliga el principio de tracto sucesivo en aquél materializado, por lo que mal podría inscribirse ni anotarse preventivamente la titularidad del dominio de una nueva finca resultante de la agrupación de otras que, según el Registro, no eran en su to-

talidad del agrupante, ni inscribir hipoteca sobre finca agrupada, registralmente inexistente;

Vistos los artículos 20 y 65 de la Ley Hipotecaria y 103 del Reglamento para su ejecución;

Considerando que en este expediente —en el que no se recurre el fondo de la nota— la cuestión a dilucidar hace referencia solamente si en base a los hechos relatados en la parte expositiva, cabe practicar la anotación de suspensión establecida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 103 de su Reglamento, por alegar el transmitente en uno de los documentos presentados la calificación que es causahabiente del titular registral, o si por el contrario procede denegar la práctica de tal anotación;

Considerando que frente a lo expuesto por el recurrente, el examen de los asientos registrales muestra con claridad, que en algunas de las fincas adquiridas, y posteriormente agrupadas, la persona del transmitente —en la escritura de compraventa— no resulta ser causahabiente del titular inscrito más que en una mitad indivisa de aquellos inmuebles inscritos, ya que en cuanto a la otra lo está a nombre de otros terceros, por lo que al faltar el presupuesto necesario exigido por el artículo 103 del Reglamento, no procede practicar la anotación preventiva de suspensión solicitada;

Considerando a mayor abundamiento que en uno de los inmuebles se ha realizado una operación de segregación por uno sólo de los copropietarios, cuando de los libros registrales resultan ser dos sus titulares, lo que ya de por sí impide la práctica del asiento correspondiente, mientras no se resuelva esta cuestión;

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado y la denegación de la práctica de la anotación preventiva de suspensión de la agrupación contenida en la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 6 de marzo de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.

8163

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Felipe Ramos Cea en nombre de doña Carmen Rau Corradi contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares a extender una anotación preventiva de suspensión.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Felipe Ramos Cea en nombre y representación de doña Carmen Rau Corradi contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares a extender una anotación preventiva de suspensión, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que el 1 de diciembre de 1976 el Ayuntamiento de Coslada (Madrid) publicó un edicto del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en el que se ponía de manifiesto que doña Virginia, don Augusto y don Jorge Martínez Costa habían inmatriculado a su favor en el Registro de la Propiedad, en base al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, varias fincas, entre las cuales se relaciona con la número 6 una tierra al sitio o paraje de los «Tomillares» del Cerro o del Monte, o Camino de San Fernando, describiéndose a continuación su cabida y linderos, que causó el asiento número 12.563, inscripción 1.ª, al folio 193, tomo 1.693, libro 161 del Ayuntamiento de Coslada; que doña Carmen Rau Corradi, como mandataria de sus tres hijas, doña María Ignacia, doña Juana María y doña María Isabel Hoppichier Rau, de nacionalidad austríaca, dirigió escrito al señor Registrador impugnando la inscripción antedicha, por coincidir con las inscripciones vigentes a su favor, solicitando sobre la misma anotación preventiva de suspensión, de conformidad con los artículos 42, número 10, de la Ley Hipotecaria y 306 de su Reglamento, dando traslado al Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares a los fines que previene este artículo, solicitándose, asimismo, se expida por el señor Registrador certificación de las inscripciones de la referida finca;

Resultando que presentado en el Registro el anterior escrito fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la anotación preventiva que se solicita en el escrito que precede, por no hallarse comprendida dicha anotación en ninguno de los números que, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, facultan para pedir un asiento de esta clase, ya que no es de aplicación al caso presente lo que dispone el artículo 300 del Reglamento Hipotecario en relación con el 306. Con devolución del escrito se expide la certificación que en el mismo se interesa, no para su incorporación a expediente alguno, que no existe en este caso, sino para su entrega al interesado, sin que, por otra parte, proceda la remisión del escrito a la autoridad judicial, para lo que deberá acomodarse el solicitante a lo pre-

venido en el artículo 298, párrafo último, también del Reglamento Hipotecario»;

Resultando que el Procurador don Felipe Ramos Cea, en nombre de doña Carmen Rau Corradi y de sus hijas, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que sería absurda e inútil la publicación del edicto si el titular registral no pudiera defenderse de una manera sumaria y especial (ante el propio Registro) contra posibles fraudes, y que este procedimiento sumario (incidental) es el que se desprende de la aplicación del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que nos remiten los artículos 298 y 300 del mismo texto; que don Juan Hoppichier, súbdito alemán, y a su fallecimiento su viuda e hijas, hoy recurrentes, son y han sido siempre poseedoras quietas, pacíficas e ininterrumpidas y titulares del dominio inscrito en el Registro de la Propiedad de las fincas que constituyen la totalidad de la superficie del polígono número 4 del Catastro actual, en el término de Coslada, cuyo paraje se denomina «Cerro del Monte», y que fueron adquiridas en virtud de escrituras públicas de compraventa autorizadas por el Notario de Madrid don Lázaro Lázaro Junquera el 31 de marzo de 1943 y el 2 de junio de 1951 con los números 266 y 731 respectivamente de su Protocolo; que tales fincas se encuentran catastradas desde hace más de treinta años a nombre de los recurrentes, que se hallan al corriente en el pago de su contribución; que doña Virginia, don Augusto y don Jorge Martínez Costa instaron expediente de dominio, por carecer de título, sobre esta misma finca objeto del recurso ante el Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares, describiéndose la finca en el número 1 exactamente igual que se hace ahora en el número 6 del edicto siendo objeto de oposición por los recurrentes, y denegando el señor Juez por auto de 19 de julio de 1974 dicho expediente para atenerse y defender las tablas registrales, con imposición de costas, por temerarios y de mala fe, a los promotores; y que los titulares de la inscripción que se impugna han cometido fraude en el tracto registral, cambiando en varias ocasiones los parajes y superficies con el fin de adueñarse de la propiedad ajena;

Resultando que el Registrador informó: Que la inmatriculación de la finca objeto de impugnación se efectuó cumpliendo todos los requisitos de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 y concordantes de su Reglamento, en virtud de un título público de adquisición, procediéndose previamente a la busca correspondiente al objeto de identificar dicha finca con otras inscritas, con resultado negativo; que el Registrador, al calificar el documento que motivó la inscripción, no ha tenido constancia de la preexistencia de un expediente de dominio sobre las mismas fincas instado por los mismos titulares que presentaron el título para inscripción, expediente que fue denegado por el Juzgado de Alcalá de Henares con imposición de costas, por lo que hubo de ajustarse en su calificación únicamente a los documentos que tuvo a la vista; que el recurrente interpreta erróneamente la certificación registral y sobre la base de seguir un tracto registral que no existe respecto a la finca en cuestión —puesto que se trata de una inscripción 1.ª de inmatriculación— asegura que figura en el Registro en parajes diferentes y con una extensión distinta, lo cual no es cierto; que el procedimiento inmatriculador del título público de adquisición regulado por los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento no admite un medio de impugnación de la inscripción sustanciado ante el propio Registrador, como pretende el recurrente, por lo que no procede la anotación de suspensión interesada respecto a la inscripción practicada; que como trámite previo a la inmatriculación el Registrador ha de resolver sobre la posible identidad de la finca a inmatricular con otras ya inscritas, y en caso de que tal identidad no exista el Registrador no sólo puede, sino que inexorablemente tiene que inscribir en virtud del automatismo del procedimiento registral; que lo prevenido en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario no supone —como pretende el recurrente— un medio de impugnación de la inscripción ya practicada que pueda interponerse ante el propio Registrador por las personas que se consideran perjudicadas, en el período que transcurre entre la práctica del asiento y la extensión de la nota marginal acreditativa de la publicación del edicto, sino que lo que tal precepto establece es que el propio Registrador, a iniciativa propia, en caso de duda racional sobre la identidad de las fincas, pueda decidir que esta duda la resuelva la autoridad competente, suspendiendo para ello la inscripción, extendiendo anotación preventiva si el interesado la solicita, y remitiendo los asientos contradictorios al Juzgado correspondiente; que si el Registrador, por no dudar acerca de la identidad, decide practicar la inscripción, no hay base legal alguna para admitir la impugnación que el recurrente pretende al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; y que el medio adecuado de impugnación para nuestro caso concreto sería establecido por el mismo artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su párrafo final;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando además que al no apreciar el Registrador la existencia de ningún asiento contradictorio que pudiera suponer la identidad de la finca con otras ya inscritas no son de aplicación a la pretensión del recurrente los preceptos reglamentarios alegados por el mismo;

Vistos los artículos 42, 198, 199, 201, 203 y 205 de la Ley Hi-