

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12940 *Resolución de 27 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Villena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca por faltar su previa agrupación.*

En el recurso interpuesto por don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca por faltar su previa agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 30 de octubre de 2024 ante el notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, con el número 2.399 de protocolo, la mercantil «Vinenssens, SL», como vendedora, y la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.L.U.», como compradora, formalizaron la compraventa de varias fincas, entre otras, sobre la finca número 8 descrita en la escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña J. Adoración Madrid García, registradora titular del Registro de la Propiedad de Villena, provincia de Alicante, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Previa calificación del precedente documento, protocolo 2399/2024 del/la Notario de Villena, Don Enrique Sacristán Crisanti, presentado en este Registro de la Propiedad por vía telemática, junto con escritura de ratificación y acta de subsanación bajo el asiento 1694 del diario 2024, he inscrito la totalidad del pleno dominio de la fincas 1) a 7), ambas inclusive, a favor de la mercantil Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU, en la finca 23412 de Villena, =Código Registral Único: 03017000377114=, inscripción 8.^a; finca 28719 de Villena, =Código Registral Único: 03017000420834=, inscripción 7.^a; finca 51430 de Villena, =Código Registral Único: 03017000689293=, inscripción 4.^a; finca 37640 de Villena, =Código Registral Único: 03017000509515=, inscripción 7.^a; finca 3977 de Villena, =Código Registral Único: 03017000292226=, inscripción 21.^a; finca 28720 de Villena, =Código Registral Único: 03017000420841=, inscripción 8.^a; finca 13033 de Villena, =Código Registral Único: 03017000326860=, inscripción 15.^a; a cuyo margen he extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años.–

Certifico que se ha consultado el Registro Público Concursal, del que resulta que no se encuentra declarado en concurso ninguno de los intervinientes en el precedente documento.

Canceladas siete notas de afección por caducidad, de conformidad con el artículo 353.3 R.H.

Se ha hecho constar la referencia catastral urbana de la finca 4) y de la 5) por existir identidad con la finca descrita, de conformidad con los artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

No se ha hecho constar la referencia catastral de las fincas 1), 2), 3) y 7), por no existir identidad con la finca descrita, de conformidad con los artículos 45 y 48 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, teniendo la obligación de efectuar la preceptiva declaración ante el Catastro (modelo 901).

Las fincas de este número no están coordinadas gráficamente con Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Suspendo la inscripción de la finca 8) por los siguientes:

Hechos:

Examinado el contenido del Registro, falta previa inscripción de la escritura de agrupación de las fincas registrales 24.730 y 15.459 de Villena, otorgada por el Notario Don Rosendo Rodríguez Moreno de Villena, el veinticuatro de Febrero del año dos mil dieciséis, con el número de protocolo 119/2.016, objeto de la presente.

Fundamentos de Derecho

1. De conformidad con el principio de tracto sucesivo, establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.–

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º L.H.–

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Adoración Madrid García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villena a día siete de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», interpuso recurso el día 4 de marzo de 2025 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«I. (...)

II. Hechos y fundamentos de Derecho de la calificación recurrida

1. (...)

3. El Acuerdo de Calificación, basa su negativa a la inscripción únicamente en que el hecho de derecho de que existe una discrepancia entre la realidad registral (realidad jurídica en base a la cual se describe la finca en la escritura calificada) y la realidad catastral (...)

– Fundamentos de Derecho–

I. (...)

II. Jurídico materiales:

Primero. Que en la Escritura compraventa calificada se describe la finca n.º 8 en los siguientes términos:

8. Rústica: Cinco hectáreas, treinta y cinco áreas, diecinueve centiáreas (53.519 m2) de tierra secano viña, en término de Villena, Partido (...) que linda: Norte, parcela 102 propiedad de «Finca de Enmedio, S.L.U.» y parcela 104 propiedad de

«Hacienda la Serrata, S.L.»; Sur, camino o parcela 9005 del Ayuntamiento de Villena y en una pequeña parte con parcela 67 de F. D. J.; Este, la citada parcela 104, parcela 65 propiedad de V. A. C. y parcela 67, propiedad de F. D. J.; y Oeste, la citada parcela 102 y la parcela 69, propiedad de F. D. J., todas ellas del polígono 22.

Inscripción.—Pendiente en cuanto a la descripción citada, procede de la agrupación de las fincas registrales 24.730 y 15.459, del Libro 774, folio 105 y 113, respectivamente. Se solicita la coordinación jurídico-catastral al amparo del artículo 199 de la vigente Ley Hipotecaria respecto de la superficie no inscrita.

Catastro: Polígono 22 parcela 68, cuya titularidad se atribuye a la mercantil vendedora Vinessens, S.L.

Referencia catastral, 03140A022000680000WM

Título.—Compra y agrupación por la mercantil en escritura autorizada por don Rosendo Rodríguez Moreno, Notario de Villena, el día 24 de Febrero de 2.016, número 119 de protocolo.

Así, si bien es cierto, como se recoge por en la Calificación recurrida, que la agrupación de las fincas registrales 24.730 y 15.459 de Villena. Se omite en la Calificación que lo que se solicita expresamente en la Escritura es la coordinación jurídico-catastral al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto a la superficie no inscrita. Y así, una vez practicada la misma, la inscripción de la misma.

La Ley Hipotecaria en su artículo 199 establece que el Registrador debe garantizar la concordancia entre la descripción de la finca en el título inmatriculador y la certificación catastral. En este sentido, la solicitud de coordinación jurídico-catastral realizada por el Notario es válida y necesaria para la inscripción de la finca adquirida».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que se hacía constar que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8, 20, 199, 238 y 242 de la Ley Hipotecaria.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de compraventa.

La registradora de la Propiedad practica la inscripción respecto de diversas fincas y suspende respecto de una de ellas porque «(...) falta previa inscripción de la escritura de agrupación de las fincas registrales 24.730 y 15.459 de Villena, otorgada por el notario don Rosendo Rodríguez Moreno de Villena, el veinticuatro de febrero del año dos mil dieciséis, con el número de protocolo 119/2.016, objeto de la presente».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que se ha solicitado expresamente la coordinación jurídico catastral de modo que el expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria permite realizar rectificaciones de superficie y descripción.

2. El recurso no puede ser estimado.

El Registro de la Propiedad se lleva por el sistema de finca (cfr. artículos 8, 238 y 242 de la Ley Hipotecaria) de modo que en los folios reales de cada finca se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción.

En el Registro de la Propiedad constan dos fincas registrales, la 15.459 y la 24.730, mientras que en la escritura se describe la finca resultante de la agrupación, que, según se dice, se formalizó ante «don Rosendo Rodríguez Moreno, Notario de Villena, el día 24 de Febrero de 2.016, número 119 de protocolo».

El recurrente basa su recurso en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, este precepto está pensado exclusivamente para completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Este artículo 199 en ningún caso ampara la posibilidad de encubrir, bajo el pretexto de una rectificación de descripción, negocios jurídicos, como puede ser una agrupación de fincas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.