

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7038** *Resolución de 31 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Luis G. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 10, don José María de Pablos O'Mullony, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don Francisco José Maroto Ruiz, de fecha 5 de noviembre de 2001, con el número 1.580 de orden de su protocolo de ese año, doña E. M. L. vendió dos fincas registrales a don Francisco Javier G. M., don Ángel G. M. y don José Luis G. M., este último casado con doña E. M. R. F. en sociedad de gananciales; compraron por terceras partes indivisas, con carácter privativo los dos primeros, por ser solteros, y con carácter privativo confesado el último de ellos.

**II**

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 10 de Sevilla el día 7 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 20 de febrero, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad número Diez de Sevilla Documento presentado con el número 1.735 del Diario: 53. Entrada N.º: 428 Presentante G. M., J. L. Notario: Francisco José Maroto Ruiz. Protocolo N.º: 1580/2001 CRP Suspendida la inscripción por los siguientes hechos: se presenta, bajo el número 1.735 del diario 53, escritura otorgada en Sevilla, de cinco de noviembre de dos mil uno, ante el notario don Francisco José Maroto Ruiz, número 1.580 de protocolo, por la que doña E. M. L., vende las fincas 4.155 y 4.154 de la 2.ª sección, a don Francisco Javier G. M., soltero, a don Ángel G. M., soltero y a don José Luis G. M., casado con doña E. M. R. F., que compran por terceras partes indivisas, con carácter privativo los dos primeros, y el último con carácter privativo confesado. La finca 4.155 ya consta inscrita a favor de los señores G. M., con fecha dos de octubre del año dos mil nueve, en virtud de otra presentación del mismo documento, única operación solicitada en ese momento. La finca 4.154 según su inscripción 8.ª, última de dominio, aparece en la actualidad inscrita en la proporción de siete enteros veintiocho centésimas por ciento a favor de la vendedora doña E. M. L., y noventa y dos enteros setenta y dos centésimas por ciento a favor de doña María del Carmen, doña Irene, doña María del Valle y don Víctor R. L., por cuartas partes indivisas. Fundamentos de Derecho: doña E. M. L., vende el pleno dominio de la totalidad de la finca 4.154, figurando inscrito el noventa y dos enteros setenta y dos centésimas por ciento a favor de personas distintas de la transmitente, por lo que debe aclararse esta discordancia entre el Registro y la escritura (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento), o que se inscriba el título previo que conlleve a que la situación registral de la finca, sea la que se reseña en la escritura –artículo 20 de la Ley Hipotecaria, principio de tracto sucesivo–. Nota: no obstante lo anterior, el presentante puede solicitar la inscripción sólo en cuanto a la participación siete enteros veintiocho centésimas por

ciento inscrita a favor de la vendedora señora M. L.. Contra la presente (). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José María de Pablos O'Mullony registrador de Registro de la Propiedad de Sevilla 10 a veinte de febrero del año dos mil trece C.S.V.: 24103315BA6944E6».

### III

El día 21 de marzo de 2013, don José Luis G. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.–Que cuando se adquirió la finca por los señores don Francisco Javier G. M., don Ángel G. M. y don José Luis G. M. de la señora doña E. M. L., figuraba inscrita a nombre de ella, por lo que de conformidad con los artículos 34 y s.s. de la Ley Hipotecaria, son terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, que de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, se debe proceder a la rectificación del Registro conforme el título VII, en los artículos 211 a 220 sobre «rectificación de errores en los asientos»(sic); 2.–Solicita la inscripción de la finca a favor de los señores don Francisco Javier, Ángel y Jose Luis G. M. en virtud del título presentado, y la nulidad de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la citada finca a favor de los señores María del Carmen, Irene, María del Valle y Víctor R. L. (211 a 220 de la Ley Hipotecaria); y, 3.–Que en defecto de ambas pretensiones, solicita responsabilidad civil por los daños y perjuicios ocasionados por el Registro y el registrador por el error, negligencia o inexactitud cometido en las inscripciones o asientos antes de ser rectificadas con la consecuente pérdida del derecho real y la exigencia del importe que hubiere perdido (296, 300 y 301 de la Ley Hipotecaria).

### IV

Con fecha 27 de marzo se notificó el recurso al Notario autorizante, recibido el 2 de abril, sin que a la fecha se haya recibido informe o alegación alguna.

Mediante escrito con fecha de 24 de abril de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 29 del mismo mes).

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que la titularidad registral de la finca que se vende no coincide con la que se menciona en la escritura de compraventa. La finca aparece inscrita a nombre de personas distintas de quien dispone en el otorgamiento de la escritura. Lo que significa que existe un error que produce la discordancia entre el Registro y la escritura o bien que falta por inscribir un título previo que lleva a que la situación registral de la finca no coincida con la que se reseña y figura en la escritura.

2. Tanto en la escritura como en el escrito de recurso, se solicita la inscripción de la totalidad de la finca a favor de los adquirentes y en este último, además, la anulación de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca, de la que resulta exclusivamente la titularidad de una 7,28 % a favor de la disponente; no se solicita la inscripción parcial de la misma en cuanto a la parte de la que es titular, por lo que no se ha practicado asiento alguno.

3. No procede la inscripción completa de la finca a favor de los adquirentes en virtud del principio hipotecario de tracto sucesivo, al figurar inscrita la finca a favor de personas distintas y en porcentajes no coincidentes con los que se reseñan en la escritura.

Tampoco procede la anulación de la inscripción 8.<sup>a</sup> que se solicita por el recurrente en su escrito, por cuanto los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y a ellos corresponde en su caso, determinar la nulidad de los mismos.

4. Se solicita subsidiariamente que se declare la responsabilidad civil del registrador por error, negligencia o inexactitud cometidos en las inscripciones o asientos antes de ser rectificadas, con la consecuente pérdida del derecho real. Pero si el interesado o titular perjudicado, considera la posible existencia de responsabilidad civil en la actuación presente o pretérita de algún registrador, deberá iniciar el procedimiento judicial correspondiente, no siendo el recurso gubernativo el cauce adecuado para sustanciar aquélla.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 31 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.