

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8562 *Resolución de 18 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don A. T. R., en nombre y representación de «Antiguos Baldíos de Villamiel, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que acuerda denegar la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Cáceres, don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, el día 23 de marzo de 2016, número 516 de protocolo, los hermanos P. M. vendieron a «Antiguos Baldíos de Villamiel, S.A.», una finca urbana, denominada bodega, en Villamiel.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada en base a las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha 18 de abril de 2016, a las once horas y cincuenta y tres minutos, se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de compraventa, autorizada por la Notario de Cáceres don Alberto Sáenz de Santa María Vierna, con el número 516 de protocolo y que causa el asiento 243 del diario 61. La finca objeto del documento calificado figura inscrita nombre de don A. B. L. y Doña V. B. L., persona distinta de los transmitentes. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, para inscribir títulos por los que se transmitan derechos reales sobre bienes inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue el acto referido. Teniendo el defecto señalado el carácter de no subsanable procede a la denegación de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Hoyos, a 25 de abril de 2016. El Registrador Interino (firma ilegible). F/do. Alfonso López Villarroel».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida por don A. T. R., en nombre y representación de «Antiguos Baldíos de Villamiel, S.A.», por entender que había existido un error por cuanto los vendedores «traen causa de sus antepasados y concretamente en escrituras de los hermanos P. M., de adjudicación de herencia de su tía M. V. P. E. y la anterior de fecha 8 de enero de 1959 (Protocolo 9 de la Notaría de don Celso Miguel del Corral de Hoyos). En mentada escritura de fecha 8 de enero de 1959 obra la inscripción de la finca urbana vendida a la entidad que represento, correctamente inscrita y concurriendo las sucesivas transmisiones del título por herencia y venta (...) por lo que

procede la rectificación del error padecido al asignar a dos fincas urbanas diferentes, de propietarios distintos, el mismo número de finca registral».

IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 14 de marzo de 2016, entre otras:

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es la denegación de la inscripción de una escritura de compraventa por contar inscrita a favor de persona distinta de los transmitentes.

El recurrente alega que la finca transmitida, finca registral número 3.897, consta inscrita a favor de una antepasada, si bien ni figura aún inscrita a favor de los vendedores adjudicatarios de la misma en la escritura de adjudicación de herencia de dicha titular registral.

Sin embargo, figura en el Registro la venta otorgada por dicha titular registral, de la que los vendedores dicen traer causa, a favor de don A. B. L. y doña V. B. L.

2. Con dichos antecedentes resulta evidente que el recurso no se puede mantener.

En efecto, inscrito un título traslativo del dominio no puede inscribirse otro que se le oponga o sea incompatible respecto de la misma finca (cfr. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria).

3. De otro lado hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este centro directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: En todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 18 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.