

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

**12171** *Resolución de 13 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelva n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. S. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Huelva número 3, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de Huelva, don Tomás Giménez Villanueva, el día 9 de marzo de 2012, número 455 de protocolo, la Comunidad Autónoma de Andalucía vende a don J. S. R la finca registral número 45.641, que aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente.

**II**

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Huelva número 3 el día 23 de marzo de 2012, siendo calificado negativamente el día 2 de abril de 2012 con arreglo a la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, y previo examen de los antecedentes del Registro, se deniega la anotación ordenada en el mismo en base a los siguientes: I. Hechos: Figurar la finca objeto de la presente, registral 45.641 de Huelva-3, inscrita a favor de persona distinta al transmitente.–II. Fundamentos de Derecho: Aplicación del principio del tracto sucesivo –Artículo 20 de la Ley Hipotecaria– El defecto se califica de insubsanable.–La vigencia del asiento de presentación quedará prorrogada por sesenta días desde la fecha de recepción de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Ante la presente calificación negativa (...) Huelva a dos de abril de dos mil doce.–La registrador, María de las Mercedes Núñez Navarro (firma ilegible)».

**III**

Don J. S. G interpone recurso mediante escrito de 26 de abril de 2012, con arreglo a lo siguiente: La denegación se fundamenta en el hecho de hallarse la finca registral número 45.641 del Registro de la Propiedad de Huelva número 3, inscrita a favor de persona distinta al transmitente, por lo que, en aplicación del principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), el defecto se califica de insubsanable. Ante ello, el recurrente señala que: 1.º) Es titular de la vivienda protegida de promoción pública que se describe en la escritura pública de referencia. Tiene una superficie construida de sesenta y cuatro metros cuadrados y 7 decímetros cuadrados. Se compone de cocina, comedor, estar, tres dormitorios, terraza, baño, aseo y terraza lavadero. Linderos: al frente entrando, con caja de escalera y vivienda puerta A, de la misma planta; por su derecha entrando, con vuelo de la urbanización destinada al paso de peatones y zona verde; por su izquierda entrando, con vuelo de la urbanización destinada a paso de peatones y zona verde, que le separa de la calle; y al fondo, con vuelo de la urbanización destinada a paso de peatones y zona verde, siendo realmente con vivienda puerta A de la planta tercera de la casa número 4. Coeficiente: diez enteros y ciento treinta y siete centésimas por ciento;

2.º) Tal vivienda se corresponde con la finca registral número 45.641, cuya referencia catastral es 3069702PB8236N0006QT, inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva número 3, a favor de otras personas (que se encuentran localizadas) a las que efectivamente les corresponde la finca registral número 45.681, cuya referencia catastral es 2969305PB8226N0006LQ, inscrita a su vez a favor de otras personas (que igualmente se encuentran localizadas) a las que efectivamente les corresponde la finca registral número 45.701, cuya referencia catastral es 2969304PB8226N0006PQ, inscrita a su vez a favor de otras personas (que igualmente se encuentran localizadas) a las que efectivamente les corresponde la finca registral número 45.741, cuya referencia catastral es 2969302PB8226N0006GQ, que se encuentra inscrita a favor de Instituto Nacional de la Vivienda, actualmente Junta de Andalucía; 3.º) Se deduce, por tanto, que existe error en la asignación del número de finca registral, toda vez que las personas titulares de las viviendas afectadas habitan otra vivienda de las que se describen en sus escrituras de compraventa; 4.º) Desde el mes de abril del año 2008, en que terminó el recurrente de pagar las cuotas de amortización de la vivienda, ha intentado formalizar la escritura pública de compraventa de su vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad, y no lo consigue porque en las distintas Notarías le indicaban que su finca registral se encontraba ya inscrita a favor de otra persona; 5.º) «Tras una ardua labor de investigación, todas las personas titulares actuales de las viviendas antes citadas, afectadas y advertidas del error en la asignación de número de finca registral han sido y se encuentran localizadas, así como las entidades bancarias que en su caso hayan intervenido y están dispuestas a subsanar sus escrituras de propiedad», si bien la titular del Registro de la Propiedad de Huelva número 3 ha indicado, en reiteradas ocasiones, que habrán de comparecer todos y cada uno de los que hayan intervenido en las transmisiones de las fincas de referencia, esto es, todos y cada uno de los antiguos (adjudicatarios) y nuevos propietarios de las viviendas particulares, y de todas y cada una de las entidades financieras involucradas en cada transmisión y, en caso de fallecimiento, sus herederos, que posibilitaría, bien la rectificación de las sucesivas escrituras, bien el traslado del historial de una finca al número que realmente le corresponde, y todo ello de forma simultánea para todas las viviendas que se vean afectadas por el error; 6.º) Como quiera que en alguna de las viviendas afectadas ha habido múltiples transmisiones, y si bien los datos personales de los que se vieran involucrados en las mismas se pudieran ver reflejados en las inscripciones que figuren en el Registro de la Propiedad, «su localización resulta una labor titánica y en cierta medida casi imposible»; y, 7.º) Por último, hace constar que acompaña al presente copia compulsada de la escritura pública de su vivienda, de la calificación negativa expedida por el Registro de la Propiedad, fotocopia de las escrituras públicas de las viviendas afectadas y reseñadas en el presente escrito, así como copia de los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles aportados por todos los interesados en la subsanación de las escrituras públicas de referencia.

#### IV

La registradora emitió informe el día 16 de mayo de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 57 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14, 18 y 19 de mayo y 20 de junio de 2001, 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006, 14 de febrero de 2008, 7 de marzo, 7 de abril, 20 de junio y 2 de diciembre de 2011 y 12 de marzo y 29 de mayo de 2012.

1. En el caso objeto del presente recurso se pretende la inscripción de la compraventa de una finca que aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente.

En el escrito de recurso el recurrente manifiesta que la realidad registral no se corresponde con la extrarregistral, que él es el titular de la finca vendida y que el historial de determinadas fincas registrales no se corresponde con la realidad, por lo que solicita la inscripción a su favor de la finca y la rectificación correspondiente en las otras. La registradora deniega la inscripción por falta del requisito del tracto sucesivo.

2. El recurso debe ser desestimado. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. En este sentido, resulta imprescindible para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que previamente haya sido inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos (vid. párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria). La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

3. Frente a ello no pueden ser estimadas las alegaciones del recurrente relativas a que la titularidad registral de la finca vendida y de otras no se corresponde con la realidad extrarregistral, y ello por dos órdenes de motivos. En primer lugar, porque conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005 y 23 de enero de 2006), por lo que en este recurso no puede entrarse en el examen de la documentación aportada junto con el escrito del recurso que no fue objeto de presentación en el Registro para su calificación. Y, en segundo lugar, porque el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que producen «todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley» (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan.

Finalmente, es cierto que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005 y 19 de junio de 2010) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. Pero tampoco esta excepción permite en este caso acoger favorablemente el recurso, pues ni de la documentación presentada con el recurso puede resultar que haya sido satisfecha la condición de quedar probada de modo absoluto y de forma fehaciente el error padecido (o el conjunto de los errores que parecen haberse producido en cascada en este caso), ni dicha documentación

puede ser ahora tenida en cuenta por razón de la delimitación del objeto del recurso en los términos que resultan del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, antes indicado. Y todo ello sin que ahora deba prejuzgarse, por no ser objeto de este expediente al ser cuestión ajena a la calificación recurrida, sobre si la rectificación habrá de ser también consentida por (o la acción judicial entablada contra) todos los titulares registrales pretéritos o sólo por los actuales titulares registrales del dominio y demás derechos sobre las fincas afectadas por el error o inexactitud registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 13 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.