

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

**7903** *Resolución de 29 de marzo de 2011, 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 de Ronda, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio por causa de falta de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña Pilar, doña Carmen y doña Celia A. G., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Ronda, don Luis Antonio Martín Hernández, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio por causa de falta de tracto sucesivo.

**Hechos**

I

En virtud de Auto de reanudación de tracto promovido por doña Celia, doña Carmen y doña Pilar A. G., se declara justificada la adquisición del pleno dominio de una tercera parte de la finca registral 835 de Cortes de la Frontera a favor de doña J. P. G., por compraventa en documento privado a doña M. P. G. –titular registral de la finca en el momento de expedirse la certificación aportada en el escrito inicial del expediente–, y se acuerda la inscripción de dicho derecho, con la cancelación de aquella inscripción que resulte contradictoria.

II

Presentado testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad de Ronda, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «...Hechos. Se deniega la inscripción interesada, por encontrarse la finca inscrita a nombre de persona distintas de las que constan en el expediente de dominio, ya que sobre dicha finca fue practicada en su día inscripción sobre la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en virtud de otro expediente de dominio. Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Ronda, a diecinueve de noviembre del año dos mil diez. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Luis Martín Hernández».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Pilar, doña Carmen y doña Celia A. G. interponen recurso gubernativo en virtud de escrito de fecha 7 de enero de 2011 en el que hacen constar: «...Alegaciones. Primera.–Que, habiendo solicitado información registral de la finca objeto del expediente, no coincide con la certificación emitida por el Registrador, mediante la cual se ordenó el título por el Juzgado, ya que en la original la descripción es en el río Guadiaro y se corresponde con la parcela número 93 del actual polígono 9, y parcela 144 del antiguo Catastro de 1989; mientras que la actual certificación del Registro describe el paraje río Viña Vázquez y es la parcela 66 del polígono 9. Se adjuntan planos presentados al Juzgado por la Gerencia Territorial de Málaga correspondientes al antiguo y nuevo Catastro para acreditarlo. Segunda.–Que, entendiendo que existe un error de concepto, ya que se altera el título y su verdadero sentido, conforme con el contenido del artículo 216 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria, error que impide verificar la inscripción, se requiere la rectificación de dicha finca por una nueva inscripción concordante con la original, que verifica que la titularidad del inmueble le corresponde a esta parte. Por lo expuesto, se solicita que se acuerde rectificar la inscripción del asiento correspondiente a la finca número 835, procediendo de esta forma a la anulación del asiento practicado, procediendo a la inscripción correcta del presente título, con la correspondiente declaración de nulidad y consiguiente cancelación del asiento que impide verificar la inscripción».

## IV

El Registrador emitió informe el 7 de febrero de 2011 por el que confirmaba la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 20, 40, 201, 202, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria.

1. Se cuestiona en el presente recurso si es inscribible un Auto de reanudación de tracto sobre una tercera parte indivisa de una finca registral cuando la totalidad de ésta se encuentra inscrita a favor de persona distinta de aquélla que se consideró titular registral en el expediente promovido, al haber accedido al Registro previamente otro expediente de dominio por el que se reanudaba el tracto a favor de otra persona. Denegada la inscripción del Auto por esta circunstancia, se recurre la calificación alegando la existencia de error de concepto, por ser diferente la descripción de la finca a que se refiere la nota de calificación de la contenida en la certificación presentada en el escrito inicial del expediente. Esto, a juicio de las recurrentes, altera el verdadero sentido del título y les permite solicitar que se acuerde rectificar la nueva inscripción del asiento, procediendo a la anulación de la inscripción realizada y a la inscripción correcta del título presentado.

2. El recurso no puede ser estimado. Formalmente se trata de la misma finca, pues los datos registrales son los mismos en ambos expedientes de reanudación de tracto. En consecuencia si en el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo promovido por los recurrentes se ha considerado como titular registral a persona distinta de aquél a cuyo favor resulta inscrita la finca al tiempo de la presentación del Auto, por causa de haberse despachado otro Auto dictado con anterioridad, es indiscutible que, de acuerdo con los principio de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), procede la denegación de la inscripción pretendida. Máxime cuando quienes promovieron el expediente de reanudación de tracto sucesivo podrían haber anotado preventivamente la demanda (cfr. artículos 274, último párrafo, y 283 del Reglamento Hipotecario), lo que hubiera permitido ganar prioridad respecto de otros títulos presentados con posterioridad.

3. Si lo que se pretende es la existencia de un error de concepto en una inscripción, la rectificación deberá ajustarse al procedimiento legalmente establecido, debiendo considerarse en todo caso que se requerirá acuerdo unánime de todos los interesados –entre los que han de incluirse, necesariamente, a los titulares registrales actuales– y que el Registrador puede oponerse a la rectificación, debiendo decidirse la cuestión suscitada con este motivo en juicio ordinario –ex artículos 217 y 218 de la Ley Hipotecaria–.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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, 29 de marzo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.