

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

7031 *Resolución de 24 de mayo de 2013, 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 Fuentesauco, por la que se suspende parcialmente la práctica de una inscripción de resolución contractual.*

En el recurso interpuesto por don L. A. O. G. en nombre propio y como representante verbal de los herederos de los hermanos O. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Fuentesauco, don Diego Suárez Fernández, por la que se suspende parcialmente la práctica de una inscripción de resolución contractual.

Hechos

I

Por el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, se autoriza el día 9 de diciembre de 2010 escritura pública de rescisión de permuta de suelo por vuelo, en la que un conjunto de personas y el representante de la sociedad «Recreativos Travesía de Vigo, S.L.», ponen de manifiesto que en virtud de escritura autorizada por la notaria de Fuentesauco, doña Teresa Rodríguez de Castro, el día 27 de octubre de 2006, aquéllos, como titulares del pleno dominio de determinada finca, la transmitieron a la citada sociedad que se obligó a construir y entregar determinada obra. Que como consecuencia de que no se ha iniciado la construcción pactada de mutuo acuerdo rescinden el contrato de modo que la plena propiedad se reintegra a los entonces cedentes en los mismos porcentajes en que eran dueños antes del contrato.

Según resulta del expediente dicha escritura fue objeto de presentación por vez primera en el Registro de la Propiedad de Fuentesauco el día 27 de diciembre de 2010 no siendo objeto de despacho entonces.

La escritura presentada se acompaña de instancia en la que se hace constar lo siguiente: «Se hace constar que se presenta a inscripción por segunda vez, de conformidad con el escrito referencia secc. 3.ª R 676/2012/4-2, n.º salida del Registro de Ministerio de Justicia...»

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Fuentesauco, fue objeto de la siguiente nota de despacho y calificación: «Registro de la Propiedad... Calificado el precedente documento, acompañado de las escrituras de ratificación a que se refiere este documento, que se presentó el veintiocho de enero de dos mil trece, bajo el asiento 1190 del Diario 76 se ha practicado la inscripción 7.ª de la finca registral 18229 de Fuentesauco, al folio 40 del tomo 1317, libro 171, y en virtud de la cual ha quedado inscrito el pleno dominio de la participación de noventa y nueve enteros y sesenta y cinco centésimas por ciento de la finca de este número a favor de...don L. A. O. G. la participación de 2,52%, con carácter privativo....Se suspende la inscripción en cuanto a la participación de 0,35%, propiedad de don J. A. O. G. y doña R. T. F., con carácter ganancial, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos. Se presenta en este Registro la escritura antes mencionada, en la cual se solicita la inscripción del pleno dominio de la finca, hallándose ya inscrita a favor de don J. A. O. G. y su esposa doña R. T. F., con carácter ganancial la participación de 0,35%. Fundamentos

de Derecho. 2.—Art. 20,1-2 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. 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». En consecuencia, se suspende la práctica de la participación de 0,35% de la inscripción solicitada, sin que se haya tomado anotación preventiva por defectos subsanables al no haber sido solicitada. (art. 65 de la Ley Hipotecaria). Contra esta calificación...Fuentesaúco a 12 de febrero de 2013. El registrador interino. (Firma ilegible). Fdo: Diego Suárez Fernández».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. A. O. G., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de marzo de 2013, en el que, después de hacer un repaso de distintas vicisitudes que, al parecer, sucedieron cuando se llevó a cabo la presentación de la escritura por vez primera en el año 2010 y que han dado lugar a diversas actuaciones de este Centro Directivo, distintas de las que son objeto de este expediente, termina solicitando: que de conformidad con la solicitud de inscripción en enero de 2013 de la escritura de 9 de diciembre de 2010 autorizada por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez presentada a inscripción el día 27 de diciembre de 2010, se rectifique la fecha de inscripción a que se refiere este recurso y se inscriba la finca en la fecha adecuada a la petición de inscripción no calificada en su momento. Termina solicitando que se dejen sin efecto los actos de inscripción que se hayan adoptado en relación con la finca con posterioridad al 27 de diciembre de 2010 por no haber sido notificados los titulares de la inscripción demandada.

IV

El registrador emitió informe el día 29 de abril de 2013, del que resulta que notificado el notario autorizante no llevó a cabo alegaciones, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 38, 40, 66, 82, 103, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de noviembre de 2011, 19 de enero y 7 de julio de 2012 y 18 de enero y 7 y 8 de mayo de 2013.

1. Son hechos a tener en cuenta en este expediente: a) Un conjunto de titulares registrales del cien por cien de determinada finca transmitieron, cada uno en cuanto a su cuota de dominio y juntos en su totalidad, determinada finca a favor de una sociedad que se obligó a construir y entregar pisos determinados; b) presentada en su día dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Fuentesaúco fue debidamente inscrita excepto en cuanto a una cuota del 0.35% sin que resulte ahora relevante la causa que motivó dicha circunstancia; c) en la escritura que ha dado lugar a este expediente, la sociedad cesionaria y el conjunto de propietarios acreedores de la misma en virtud de lo anteriormente expresado rescinden (sic) el contrato ante el incumplimiento de las obligaciones en su día asumidas por el cesionario de forma que este último les hace entrega del dominio de la finca; d) dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad por vez primera en diciembre de 2010 sin que se llevase a cabo la inscripción solicitada; e) presentada nuevamente el día 28 de enero de 2013, el registrador interino inscribe el dominio a favor de los ahora cesionarios con excepción de la cuota correspondiente a los cónyuges don J. A. O. G. y su esposa doña R. T. F. que suspende por falta de tracto sucesivo.

2. Uno de los titulares registrales en virtud de la inscripción practicada que dice actuar además de en nombre propio en nombre y representación de otras personas a las que no designa nominativamente presenta escrito de impugnación, no por la falta de inscripción de una cuota, sino por los motivos expuestos más arriba y que se analizarán más adelante.

Es preciso poner de manifiesto la falta de legitimación del recurrente. El artículo 325 de la Ley Hipotecaria restringe la legitimación, entre otras, a: «La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto».

La previsión legal es perfectamente conforme con la naturaleza y finalidad del recurso contra la calificación de los registradores. Es continua doctrina de esta Dirección General –por todas, Resolución de 8 de mayo de 2013– (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, en el presente expediente el escrito de recurso viene interpuesto por persona a cuyo favor se ha practicado la inscripción de cuota que le correspondía según el título por lo que carece de legitimación para recurrir.

Por otro lado tampoco se ha justificado la representación alegada ni las personas concretas a que se refiere y aunque el precepto legal afirma que dicha falta es subsanable, este Centro Directivo entiende que procede entrar en el conocimiento del expediente con la finalidad de no demorar más el dictado de esta Resolución a fin de que, por quien corresponda, se puedan ejercitar los derechos que el ordenamiento le reconoce.

3. Solicita el recurrente que como consecuencia de una solicitud de inscripción llevada a cabo en 2010 (primera presentación del título a inscripción) que no se llevó a cabo, se rectifique la fecha de las inscripciones llevadas a cabo en el año 2013 adecuándolas a la «petición de inscripción no calificada sin causa en su momento». Es evidente que dicha pretensión no puede prosperar. Como resulta de las consideraciones anteriores no puede pretenderse, en vía de recurso contra la calificación negativa, que se proceda a rectificar la fecha de práctica de las inscripciones verificadas como consecuencia de la presentación actual del título en día y hora determinados. Con independencia de cual haya sido la causa de que en su día no se llevara a cabo la inscripción solicitada y de las actuaciones disciplinarias o de otro tipo a que puedan dar lugar lo cierto es que el título se ha presentado a inscripción el día 28 de enero de 2013, que en dicha fecha fue suscrito el asiento de presentación (artículo 24 de la Ley Hipotecaria) y que la fecha de inscripción fue el día 12 de febrero de 2013 (artículo 9, 7.ª de la Ley Hipotecaria). Practicada la inscripción solicitada en la fecha que resulta del Registro su contenido se encuentra bajo la salvaguarda de los Tribunales sin perjuicio del ejercicio de las acciones reconocidas por el ordenamiento jurídico por aquellas personas a quienes reconoce legitimación en caso de que, por haber accedido otros derechos al Registro, se entiendan perjudicados en sus intereses.

Por los mismos motivos no puede acogerse la solicitud de que se revoquen y dejen sin efecto los actos de inscripción que se hayan llevado a cabo con posterioridad al día 27 de diciembre de 2010. Como ha quedado expuesto por extenso los asientos que hayan

sido practicados están bajo la salvaguarda de los Tribunales por lo que sólo procede su cancelación en los términos previstos por el ordenamiento jurídico bien porque conste el consentimiento del titular bien por resolución judicial firme (artículos 1, 38, 40 y 82 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, 24 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.