

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11920** *Resolución de 16 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Orcera, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada.*

En el recurso interpuesto don C. S. G. y doña M. del P. G. P., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Orcera, don Miguel Ángel Álvarez Delgado, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada.

#### Hechos

I

Se presenta el día 11 de febrero de 2020 instancia privada suscrita por don C. S. G. y doña M. del P. G. P. por la que solicitan que las registrales 1444 y 1445 del referido Registro de la Propiedad queden inscritas a su nombre, alegando que fueron adquiridas en la escritura de compraventa otorgada el día 17 de abril de 2001 ante doña Elena Turiel Ibáñez, notario de Orcera. Dicha instancia, junto con fotocopia de la referida escritura, causó el asiento de presentación 560 del Libro Diario 54.

II

Dicha instancia es calificada negativamente el 27 de febrero de 2020 por el registrador competente indicando que:

«Hechos:

1.º Se suspende la inscripción solicitada respecto de las fincas n.º 1.444 y 1.445 de Benatae. Afirman los interesados que adquirieron la propiedad de las mismas en virtud de la escritura otorgada el día 17 de abril de 2001 en Orcera, ante la notaria doña Elena Turiel Ibáñez, número 381 de su protocolo, sin embargo en dicha escritura son objeto de venta las parcelas resultantes de las segregaciones de las fincas 1.435 y 1.441, una cuarta parte indivisa de la participación indivisa de las fincas 1.439, 495 y 1.446 y una cuarta parte indivisa de la participación indivisa de la finca 1.063, no siendo objeto de transmisión las fincas registrales 1.444 y 1.445. Además, dichas fincas fueron transmitidas posteriormente por doña E. G. P., no constando ya inscritas a su nombre.

Fundamentos de derecho:

1.º Artículos 9 Ley Hipotecaria: El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, 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.

Acuerdo denegar la inscripción solicitada a que se refiere el citado documento. Orcera, a 27 de febrero de 2020. El registrador. Fdo. Miguel Ángel Álvarez Delgado.»

## III

Contra la anterior nota de calificación don C. S. G. y doña M. del P. G. P. interponen recurso por escrito de 13 de marzo de 2020, que es presentado en la Oficina del Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2020, en el que indica el recurrente que «hemos recibido notificación del Registrador de la Propiedad de Orcera, en la que se nos comunica que se acuerda denegar la inscripción solicitada respecto a las líneas indicadas en el encabezamiento.

Que por considerar que dicha resolución es contraria a derecho, formulamos recurso potestativo de reposición al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes:

## Hechos

Primero. Que el día 17 de abril de 2001 se otorgó ante la notaria Elena Turiel Ibáñez escritura de segregación y compraventa, otorgada por E. G. P., a favor de C. S. G. y M. P. G. P. Procediéndose a su inscripción en el Registro de la Propiedad de Orcera (...)

Segundo. Que hace unos meses nos personamos en el Registro de la Propiedad, para comprobar en qué situación nos encontrábamos respecto al riego con las albercas, de las parcelas que adquirimos en la compraventa indicada.

Que en el Registro de la Propiedad de Orcera, con fecha 4 de noviembre de 2019, nos hacen entrega de las notas s implen en las que aparece la situación en la que se encuentran las albercas. Y nos encontramos que la primera denominada (...), se encuentra sólo a nombre de otros titulares, no apareciendo nuestra titularidad ocurriendo lo mismo con la alberca denominada (...), finca de Benatae n.º 1445, en la que dicha alberca y sus aguas se encuentran a nombre de varias personas no apareciendo tampoco nuestra titularidad (...)

Que solicitamos al Registro que también las pusieran a nuestro nombre. en base a la escritura de compraventa que se realizó en el año 2001, y en la que se hace constar que somos también propietarios de las mismas. Puesto que E. G. P. falleció, y en la escritura de compraventa menciona nada, en el apartado quinto de las estipulaciones se hizo constar que los comparecientes indican:

"El agua de la alberca llamada (...), o sea la descrita en la letra f) del turno de riego lo establecerán cada año como convengan a ambas partes, siendo por igual también la conservación de la misma; de la parte de aguas correspondiente a la vendedora, se beneficiarán todos sus hijos (...), lo que consiente en este acto los compradores.

Las aguas de la fuente de (...) y la del (...), que abastecen a la Alberca (...) y la (...) situada detrás del cortijo, así como el P. para servicio del mismo, corresponde, una mitad a Don D., y dos octavas partes indivisas a los aquí compradores; y las restantes dos octavas partes indivisas a la vendedora. Para el aprovechamiento de dichas reglas para el riego se fijarían unos turnos que se expresan en las escrituras. Que se establece también que se fija la hora veinte para tapar las albercas, cuándo haya de efectuarse cambio de turno."

Por lo que es claro, que dichas albercas y sus aguas, nos pertenecen también en propiedad (...)

Tercero. Que con fecha 11 de febrero de 2020 presentamos escrito ante el Registro de la Propiedad, explicando todo lo expresado en los apartados anteriores, recibiendo respuesta por parte del Registrador de la Propiedad de Orcera, don Miguel Ángel Álvarez Delgado, en la que se nos comunica que se procede a la denegación de la inscripción solicitada.

Pero esto no es correcto ya que si compramos parte de dichas albercas y sus aguas, no comprendemos porqué se nos deniega la inscripción de las mismas.

Esto nos ocasiona graves pérdidas económicas presentes y futuras ya que si no podemos hacer uso de esas albercas, no podemos regar nuestro cultivo de olivar, lo que provoca que el fruto no crezca, cuando en la estipulación quinta de la escritura de compraventa, se observa claramente, que nos corresponde parte de dichas albercas y sus aguas».

#### IV

El registrador emite informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 31 de julio ratificando la calificación recurrida, elevando el expediente a este Centro Directivo. Acompaña copia de los historiales registrales de ambas fincas de las que resultan ambas inscritas en favor de terceras personas por título de compraventa respectivamente en las inscripciones 3.<sup>a</sup> de la registral 1444 de fecha dos de noviembre de 2011; y la inscripción 4.<sup>a</sup> de la registral 1445 de fecha 31 de octubre de 2011.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, artículos 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; Resoluciones de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero y 13 de marzo de 2015, 2 de julio de 2015, 19 de noviembre de 2015 y de 20 de octubre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar la inscripción dominical de dos fincas registrales, concretamente la 1444 y 14445 del Registro de la Propiedad de Orcera, mediante la presentación de una instancia privada en la que se alega que se incluyeron dentro del objeto de una compraventa en escritura de fecha 17 de abril de 2001 otorgada ante la notaria doña Elena Turiel Ibáñez.

Resulta acreditado en el presente expediente, de la propia publicidad tabular, que ambas fincas resultan inscritas en favor de terceras personas que no otorgaron el referido título.

2. En primer lugar conviene recordar que el recurso no es medio adecuado en caso de pretenderse la revocación de una inscripción ya practicada.

De esta manera, el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales reconocido por el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas citaremos la Resolución de 17 de enero de 2001) impone que el recurso gubernativo no permite plantear cuestiones relativas a asientos registrales vigentes, debiendo dirimirse las mismas en sede judicial respetando el principio de tutela judicial efectiva de todos aquellos que pudieran ostentar interés legítimo en el mismo.

3. Entrando ya en la cuestión sustantiva reseñada por el registrador objeto de controversia en el recurso, debe afirmarse que entre los principios de nuestra legislación hipotecaria es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que las fincas se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del transmitente del dominio según el título que se acompaña en fotocopia junto a la instancia presentada, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la presentación del oportuno título del que resulte su previa adquisición.

Por último, conviene indicar que no es procedente que esta Dirección General se pronuncie respecto la aptitud de una instancia privada como medio para instar una inscripción dominical por título de compraventa por aplicación del principio de titulación pública recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, al no haber sido objeto de calificación ni recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 16 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.