

del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 6) Que el certificado del acto administrativo presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación de aquél (confróntese el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 7) Que si hubiera habido suspensión del plazo para resolver (confróntese el artículo 42.5 y 6 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común), ésta hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues actúa como presupuesto de validez de la misma; no puede confirmarse el defecto impugnado, cualquiera que sean las razones del retraso en resolver expresamente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 10 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.

**19786** *RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio García del Barrio Ramírez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el Recurso gubernativo interpuesto por don Antonio García del Barrio Ramírez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gergal, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Almería, don Alberto Agüero de Juan, el día 8 de abril de 1999, doña Isabel R.R. vendió a don Antonio G. del B. R. dos fincas rústicas sitas en término de Abrucena. La escritura no se presenta en el Registro de la Propiedad hasta el día 26 de noviembre de 2001.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Gergal, fue calificada con la siguiente nota: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto denegar la inscripción de las fincas solicitadas, por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos. Figurar inscritas las fincas a favor de los cónyuges don Domingo R. M. y doña Isabel R. U., con carácter ganancial, cual consta de la inscripción 3.ª de la finca 7.394, e inscripción 8.ª de la finca 529, personas distintas de la vendedora, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Por la índole del defecto, no se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses a contar desde la fecha de esta nota, ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y después, en su caso, apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Gergal a 10 de diciembre de 2.001. La Registradora. Fdo.: M.ª Luisa Vozmediano Rodríguez.

### III

Don Antonio García del Barrio Ramírez interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó que había adquirido en escritura pública

las dos fincas antes citadas, y que con posterioridad a esta escritura, Doña Isabel R.R. volvió a transmitir las dos fincas a su padre, Don Domingo R.M., ignorando la escritura existente y los acuerdos a que habían llegado ambas partes, y terminaba solicitando que se inscribieran las dos fincas a su nombre.

## IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que nos encontramos ante un supuesto de doble venta cuya solución viene dada por el artículo 1473 del Código Civil. Que los principios de prioridad, consagrado en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y fe publica registral (artículo 34 de la misma Ley), impiden que se pueda inscribir otro acto del antiguo titular registral, de igual o anterior fecha, que se oponga o sea incompatible, por el cual se transmita la propiedad del mismo inmueble (Resoluciones de 6 de octubre de 1992 y 19 de abril de 1999).

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1473 del Código Civil y 1.3, 17, 20 y 32 de la Ley Hipotecaria.

La única cuestión que plantea el presente recurso es la denegación de la inscripción por haber vendido la finca la anterior titular y haberse inscrito dicha venta. 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. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Las alegaciones del recurrente respecto a la justicia o injusticia de la inscripción no corresponde dilucidarlas al Registrador, ni a esta Dirección General sino solamente ante los Tribunales de Justicia, bajo cuya salvaguardia se hallan los asientos del Registro (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación de la Registradora.

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, 11 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Gergal.

**19787** *RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alfonso Manzanares Díaz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Belén Menéndez García, a inscribir una escritura de compraventa y otra de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Alfonso Manzanares Díaz contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Belén Menéndez García, a inscribir una escritura de compraventa y otra de declaración de obra nueva en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 10 de febrero de 1984, ante el Notario de la Solana, don Federico Segoviano Vicario, don Manuel D. L. vendió a don Alfonso Manzanares Díaz una tierra secano cereal en termino de Membrilla en el paraje del Centenillo o de los Barreros, llamado también el camino de San Miguel, de cinco áreas y setenta y cinco centiáreas, formada por segregación de la finca registral número 1998, inscrita al tomo 164, libro 34, folio 180, inscripción octava. Sobre la parcela que compró don Alfonso Manzanares Díaz, se otorga el 23 de abril de 1999, ante el Notario de la Solana doña María Cabello de Alba Merino, escritura de declaración de obra nueva, al haber construido aquel una casa.