

## III

El mencionado escrito de recurso estaba fundado en las siguientes alegaciones: 1. Que, por un lado, en contra de lo acordado por el Registrador de la Propiedad, el artículo 42.10 dispone que «podrá pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente el que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley». La Ley de Enjuiciamiento Criminal en su artículo 781 dispone que el Fiscal velará por el respeto de las garantías procesales del imputado y por la protección de los derechos de la víctima y de los perjudicados por el delito y en su artículo 784 impone a los Jueces y Tribunales las prevenciones que han de observar en la tramitación de las causas, debiendo entenderse directamente con el Juez, Tribunal, Autoridad o funcionario encargado de su realización, aunque el mismo no le esté inmediatamente subordinado ni sea superior inmediato de aquellos.

2. Que la anotación preventiva es ordenada por el Juzgado de Instrucción número 2 de Guadalajara y debe practicarse al amparo de lo dispuesto en el precepto que alega el recurrente y que no es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se invoca, pues en su resolución de 9 de septiembre de 2004 y en todas las demás que en ella se citan se exige que la anotación ordenada tenga trascendencia inmobiliaria –como igualmente exige el Registrador en el presente supuesto– lo que, afirma el recurrente, sucede en este caso –pero sin exponer argumento alguno-estando además acreditada la falsedad de la escritura de poder con la que se ha vendido una finca y podrían seguir vendiendo las demás que los denunciados tienen inscritas si no se practica la anotación preventiva.

## IV

En la interposición del recurso se observaron determinados defectos de forma, consistentes en la falta de acreditación en forma auténtica de la representación que se alegaba ostentar de don Pedro Vicente Mauri Ablanque y doña Margarita Margote Zaragoza a fin de interponer el recurso, no haberse acompañado al recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y no haberse firmado por el recurrente el escrito de recurso. Dichos defectos fueron comunicados al recurrente mediante oficio de fecha 7 de agosto de 2006, manifestando el Registrador en su informe que, salvo el defecto consistente en la firma del escrito de recurso, el resto de los defectos de forma no han sido subsanados. Asimismo, con fecha de 23 de agosto se recibió en el Registro de la Propiedad de Vila Joiosa oficio de fecha 16 de agosto de 2006, con fecha de salida 18 de agosto del 2006, suscrito por la Directora General de los Registros y del Notariado, por el que se remitía a dicho Registro otro ejemplar del escrito de recurso de fecha 2 de agosto de 2006, éste ya firmado por el recurrente, en unión de copia del escrito de denuncia de fecha 22 de mayo de 2006, con entrada el 25 de mayo de 2006 en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Guadalajara, el cual no se tuvo a la vista para la práctica de la calificación negativa objeto del presente recurso, en unión de fotocopia del mandamiento judicial en el que consta la nota de calificación recurrida.

## V

El Registrador emitió el informe el día 6 de noviembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículos 32 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de esta Dirección General de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero, 29 de marzo y 4 de noviembre de 1999, 15 de noviembre de 2001, 6 de julio de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 6 de junio, y 6 de octubre y 14 de noviembre de 2005.

En el presente recurso se plantea si cabe practicar una anotación preventiva de denuncia sobre una finca registral inscrita a nombre de los denunciados, cuando en el auto que recoge el mandamiento se expresa literalmente «...practíquense diligencias urgentes tendentes a asegurar la responsabilidad civil y evitar futuros hechos delictivos, consistentes en librar mandamientos a los Registros de la Propiedad en que constan inscritas las fincas objeto de la denuncia que ha dado lugar a la incoación del presente procedimiento, a fin de que procedan a la anotación preventiva de dicha denuncia en los Registros de la Propiedad correspondientes.»

1. La presente resolución plantea como cuestión previa, dos aspectos de índole procedimental o formal. La primera relativa a la falta de acreditación de la representación por el recurrente y la segunda relativa a la no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o

testimonio del mismo, pues lo aportado es una simple fotocopia de copia simple de la escritura. En relación a la primera cuestión, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria determina que el recurso podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

Consta en el expediente que por el Registrador se requirió al recurrente, por medio de oficio de fecha 7 de agosto de 2006, con registro de salida número 921 del Registro, de fecha 8 de agosto de 2006, siendo recibido por el recurrente el 7 de septiembre de 2006, según consta en escrito de correos de fecha 29 de septiembre de 2006, recibido en el Registro el 4 de octubre de 2006, la acreditación de la representación sin que ello haya tenido lugar así como acompañar, original o por testimonio el título. Además, aun suponiendo que el presentante del documento judicial hubiera sido don David Sacristán Ruiz, pudiera pensarse que, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del Registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (Cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso gubernativo, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción en esta oficina que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Las consecuencias de la falta de subsanación de la representación dentro del plazo concedido no se prevén expresamente ni en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria ni en el artículo 32 de la Ley del Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común. Por ello, hay que acudir con carácter general para la solicitud de iniciación en el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, el cual señala, que se tendrá por desistido de su petición al interesado.

2. La segunda se refiere al hecho de que no se acompaña al escrito de recurso, original o por testimonio, el documento que sirvió de base a la calificación. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria exige que al recurso se acompañe dicho documento, requisito de una lógica aplastante, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó. La no aportación del título original calificado o de otra copia auténtica o testimonio del mismo, pues lo aportado es una simple fotocopia del documento judicial es contraria al párrafo primero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria que exige expresamente que junto con el escrito de interposición del recurso se aporte original o por testimonio el aquél cuya calificación se recurra, lo que en este caso no se cumple. La presencia de tal defecto formal conduce a la inadmisión del recurso tal como reiteradamente tiene declarado este Centro Directivo, conforme, entre otras a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio y 6 de octubre de 2005.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por falta de legitimación y por falta de presentación, original o por testimonio, del documento que sirve de base a la calificación, archivándose el expediente.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 8 de febrero de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**6090**

*RESOLUCIÓN de 12 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Francisco Javier Sosa Rivero, contra la negativa del registrador de la propiedad de Telde n.º 1, a practicar una inscripción en virtud de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por Don Francisco Javier Sosa Rivero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Telde número 1, Don Adolfo Calandria Amigueti, a practicar una inscripción en virtud de una escritura pública de compraventa.

## Hechos

### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Telde, con fecha 26 de junio de 2006, escritura pública de compraventa autorizada por la Notaria Doña Isabel Odriozola Alonso el quince de junio de dos mil seis, con el número 2085 de su protocolo, solicitando la inscripción de la compraventa y la inmatriculación de la finca objeto de la misma. Este documento fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: Con fecha veintiséis de junio de dos mil seis, ha sido presentada en este Registro escritura otorgada por la Notaria de Telde, Doña María Isabel Odriozola Alonso, el día quince de junio de dos mil seis, al número 2085 de su protocolo; con el número 386, del diario 72, y previa calificación de la misma y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, procede suspender su inscripción por el defecto de carácter subsanable, que seguidamente se dirá con su fundamentación jurídica. Fundamentos de derecho: La finca no es inmatriculable al encontrarse inscrita a favor de tercera persona (Jacknel Land). Procede reanudación de tracto sucesivo de la misma. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación de la referida escritura. Por no haberse solicitado no se ha tomado anotación preventiva de suspensión. Y de conformidad con todo ello, se suspende la inscripción del precedente documento. Esta calificación puede ser recurrida en los dos meses siguientes a sus notificaciones al Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, o en el mes siguiente a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Se podrá solicitar en el plazo de quince días desde su notificación a la intervención del Registrador a que se refiere el Real Decreto 1039 de 2003. Telde, cuatro de julio de dos mil seis. El Registrador. (firma ilegible)».

### II

Don Francisco Javier Sosa Rivero, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación y alegó que con fecha 25 de julio de 1995, el propio recurrente adquirió mediante documento privado una parcela de terreno sita en Montaña de Las Palmas, Urbanización Valle de los Reyes, de la ciudad de Telde. El 29 de diciembre de dos mil cinco, Don Francisco Javier Sosa vendió en documento público la parcela anterior a la entidad «Futu-Arnau, S.L.». Posteriormente, con fecha 15 de junio de dos mil seis, el recurrente volvió a adquirir la citada parcela en escritura pública a la que se adjuntó certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca a nombre del recurrente, con la cabida y linderos ajustados a los títulos invocados, solicitando al Registrador la inmatriculación de dicha finca. Este documento fue objeto de calificación negativa por estar la finca inscrita a favor de tercera persona. No obstante el recurrente señaló que esta calificación adolece de una adecuada fundamentación jurídica, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y resulta insuficiente conforme al principio de seguridad jurídica, ya que en la misma el Registrador se limita a decir que la finca está inscrita a favor de un tercero, sin precisar el número de la finca registral con que se inscribió dicha parcela, su cabida, linderos o referencia catastral de la misma. Por todo ello, solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado la admisión del recurso interpuesto, revocando la nota de calificación del Registrador y ordenando la inscripción del título presentado con inmatriculación de la finca en cuestión.

### III

El Registrador emitió su informe el día 27 de septiembre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de Octubre de 2.005, 19 de diciembre de 1946 y 10 de febrero de 1956.

Solicitada inmatriculación de una finca en virtud de escritura pública de compraventa, el Registrador la deniega por considerar que la finca está inscrita a nombre de tercera persona y que lo que procede es la reanudación del tracto sucesivo.

1. Se plantea, como cuestión formal previa, un problema acerca de la suficiente motivación de la nota de calificación del Registrador. En este sentido, conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de Octubre de 2005, en la que se dispuso que en materia de motivación, esta Dirección General, en Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras más recientes, ha acotado qué debe entenderse por sufi-

ciencia de la calificación negativa, según el criterio que no es necesario ahora detallar, pues aunque la argumentación en que se fundamenta haya sido expresada de modo escueto, y en este supuesto el Registrador debería haber concretado la finca que se supone ya inscrita, al objeto de que el recurrente pueda comprobar si la adquirida forma parte de ella, lo cierto es que expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de interposición del recurso. Asimismo, la falta de argumentación de la nota calificación en ningún caso subsana el defecto de fondo de que adolece el documento.

2. Entrando ya en el fondo del recurso, se plantea el problema de si procede practicar la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por persona distinta de quien consta como titular en el Registro. En este sentido conviene tener en cuenta el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Este principio está íntimamente relacionado con el Principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. Pues bien, en el supuesto del presente recurso ambos principios son vulnerados ya que la escritura de compraventa cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral, ya que la finca figura inscrita a favor de Jacknel Land.

3. Finalmente, en la escritura presentada se solicita al Registrador la inmatriculación de la finca objeto de la compraventa. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, regula los medios para proceder a la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. De este precepto resulta que la inmatriculación es el ingreso de una finca en el Registro mediante la apertura de folio a la misma. Por tanto un requisito necesario para proceder a la inmatriculación es que la finca no esté inscrita a favor de persona alguna, tal y como ha señalado esta Dirección General en numerosas Resoluciones como la de 19 de diciembre de 1946 o la de 10 de febrero de 1956. Sin embargo, en el supuesto del presente recurso, la finca que se pretende inmatricular ya figura inscrita a favor de tercera persona, por tanto es correcto el rechazo del Registrador a la práctica del asiento solicitado, evitando así un supuesto de doble inmatriculación. Es cierto que el Registrador no especifica los datos registrales de la finca ya inmatriculada que impide la inscripción del presente título; pero estos datos se pueden obtener a través del cauce más adecuado que es la solicitud de publicidad formal de la finca que figura inscrita a nombre de tercera persona, según el Registrador, de manera que una vez analizada podrá el recurrente discrepar o no con el criterio del Registrador y en su caso acudir al procedimiento judicial de identificación de la finca previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario o cualquier otro que sea procedente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener 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, 12 de febrero de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 6091

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto doña Francisca Romero Roca, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor, a practicar cancelación de cargas sobre una finca en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por Doña Francisca Romero Roca, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, Manuel Rídruejo González, a practicar cancelación de cargas sobre una finca en virtud de instancia privada.