

rar la registral n.º 9.300, inscrita a nombre de persona distinta de la que segrega y vende; 2) Que es un hecho que la indicada registral 9.300, inscrita al tomo 1747, Libro 160 de Puebla del Río, Folio 11, inscripción 4.ª, fue objeto de segregación mediante escritura otorgada el 19 de febrero de 1998, ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, con el número 495 de protocolo, en la que se manifestaba que se procedía a la segregación y venta de un total de seis hectáreas, ochenta y ocho áreas y una centiárea, quedando un resto de la finca matriz de doce hectáreas, veinticinco áreas, y noventa y dos centiáreas, habiéndose otorgado dicha escritura por la entidad Nogón S.A., a favor de Don Agustín García Menor, y efectuada dicha segregación, el resto de finca matriz quedaba reducida en su superficie e inscrita a nombre de Nogón S.A., quien finalmente vendió la misma a la entidad Cartujilla y Los Moleros, S.L.; 3) Que según la inscripción 5ª, de venta, la registral 9.300 tenía una superficie, según Registro de 19 hectáreas, 13 áreas y 93 centiáreas, indicándose en el título que según reciente medición su superficie era de 9 hectáreas, 56 áreas y 25 centiáreas, procediéndose a la venta de dicha finca por la entidad Nogón S.A. a la entidad Cartujilla y Los Moleros, S.L, en escritura autorizada por Don Luis Barriga Fernández, el día 17 de mayo de 2000, 4) que quien vendió a Don Agustín García Menor, no es la entidad titular actualmente de la citada matriz, Cartujilla y Los Moleros, S.L, sino el anterior propietario, Nogón SA; 5) Que la citada venta y segregación se produjeron en fecha muy anterior a la última venta e inscripción producidas respecto de la finca matriz.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que Nogón S.A., vendió previa su segregación a Don Agustín García Menor, 68.801 metros cuadrados, es un hecho que nadie puede negar, al figurar formalizados los negocios correspondientes en escritura pública y hacer ésta fe contra terceros del hecho que motiva su otorgamiento y de su fecha, (art. 1218 del Código Civil); que tal segregación y posterior venta han acudido a registrarse con un retraso de seis años, y los riesgos derivados de tal dilación, uno de los cuales es la actuación del principio de prelación y arts. 17 y 20 de la Ley Hipotecaria, debe soportarlos el interesado. En concreto, antes de otorgarse el documento calificado existía una inscripción (la 2.ª de la finca afectada) practicada a favor del segregante, y con capacidad suficiente para que hubiese admitido la segregación realizada en el documento calificado negativamente, pero antes de que se presentase en el Registro tal documento, tuvo lugar una nueva inscripción, (la 5.ª de la finca afectada), en base a un título que se opone o es incompatible con el de segregación y venta que ahora pretende acceder al Registro, por cuanto atribuye la totalidad de la finca a favor de persona distinta de aquella que ha segregado y vendido; que entre las dos inscripciones de transmisión dominical (la 2.ª y la 5.ª de la finca afectada) practicadas sucesivamente los años 1.995 y 2000, se otorgó la escritura calificada. Cuando ésta se presenta en el Registro, seis años después, la totalidad de la finca afectada con todos sus metros de cabida, (dice la inscripción correspondiente que según medición técnica realizada al efecto) había pasado a la propiedad de tercero lo que supone que frente a él no se puede alegar ahora una segregación y venta que no estuvo inscrita cuando adquirió su finca; que la finca afectada por la segregación y venta, cuya inscripción se deniega, después de cuantas segregaciones se hayan podido practicar en ella, tiene una cabida final de 956 metros cuadrados, y tal superficie es la única que queda y lo está a favor de persona diferente de la que segrega en la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria; el artículo 47 del Reglamento Hipotecario y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 1998; 22 de febrero de 2000 y 2 de octubre de 2002.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una escritura por medio de la cual la sociedad dueña de una finca rustica, segrega y vende una parcela de terreno, denegando el Registrador la inscripción por cuanto antes de la presentación en el Registro de tal documento, tuvo lugar una nueva inscripción, en base a un título que atribuye la totalidad de la finca a favor de persona distinta de aquella que segregó y vendió, fundando su calificación en la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

2. No se cuestiona en el presente recurso la posibilidad de acceso al registro de distintas segregaciones sobre una misma finca por orden cronológico diferente al de su formalización documental; la reforma introducida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario por el R.D. de 12 de septiembre de 1982, introdujo la posibilidad de la inscripción de segregaciones, practicadas con posterioridad a otras que no fueron inscritas,

con la consecuencia de que, en todo caso, el principio de prioridad actuará a favor de las que en primer lugar accedan al Registro, para el caso de agotarse la cabida de la finca matriz.

La calificación registral objeto del recurso trae causa de la inscripción de la total superficie finca matriz que se describe en la parte expositiva del documento cuya inscripción se deniega a nombre de persona distinta de la que segrega y vende al hoy recurrente. En el plano civil, la preferencia de una relación jurídica sobre otra, se atribuye de acuerdo con la respectiva fecha de su título constitutivo, sin embargo en el plano registral, se atiende al momento en que los títulos acceden al Registro. El principio de prioridad implica que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden o antigüedad de la registración; no por el orden o antigüedad de los títulos; la preferencia de ahí resultante juega con carácter excluyente, si los derechos son incompatibles, o meramente preferente si su concurrencia es posible.

3. En el presente caso, es cierto que al vender posteriormente la totalidad de la finca matriz por la misma Entidad vendedora de los hoy recurrentes, en el título se expresó y así se inscribió, que la cabida originaria (la misma que se expresaba como propia de la matriz en el título cuya inscripción ahora se deniega), resultaba ser menor según reciente medición, pero esa circunstancia no debe considerarse suficiente para recuperar ahora esa superficie voluntariamente disminuida, porque para ello debiera haberse explicado esa discordancia en aquella escritura, para que en el Registro pudieran constar la existencia de segregaciones previas no inscritas, como prevé el mismo artículo 47.3 del Reglamento Hipotecario, para que al llegar la segregación retrasada no se rechace por no estar otorgada por el titular registral.

Por ello procede confirmar el defecto alegado por el Registrador en su nota de calificación dado que al practicarse la inscripción en virtud de un título que se opone y es incompatible con el que ahora pretende acceder al registro, (el título que sirve de base a la inscripción atribuye la totalidad de la superficie de la finca matriz a persona distinta de la sociedad que segregó y posteriormente vendió al recurrente), los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, y paralelamente en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos, junto con los de tracto sucesivo y legitimación impiden la pretendida inscripción del derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota 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, 16 de noviembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 3 de Sevilla.

21957 *RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barakaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a inscribir una instancia privada en la que se solicita la nulidad de cierta inscripción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre y representación de doña M.L.V.G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, a inscribir una instancia privada en la que se solicita la nulidad de cierta inscripción.

Hechos

I

Por instancia privada suscrita por el Letrado don José María Carpintero de la Hera, en nombre y representación de doña María Luisa V. G., se solicita la cancelación de una inscripción de venta de la nuda propiedad de la finca registral 27301 del Registro de la Propiedad de Barakaldo, que causó la escritura otorgada en Bilbao el 21 de octubre de 1985, ante el Notario don José Jesús del Arenal, entre don Domingo L.R. y su esposa doña Florentina de la F.R., como vendedores, y los entonces cónyuges don Alfonso F.B. y doña María Luisa V.G. como compradores, aportándose para ello un documento privado de fecha 21 de octubre de 1985, que

según el presentante demuestra que no fue una venta sino un «contrato vitalicio oneroso», alegando tal presentante que el antes dicho documento privado es inscribible por haber sido admitido como prueba documental en un procedimiento de divorcio.

II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de Barakaldo fue calificada con la siguiente nota: «Se devuelve el presente documento, no siendo susceptible de practicar asiento alguno en este Registro, por impedirlo el principio de legalidad consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sin que pueda extenderse asiento de presentación, de conformidad con el artículo 420 números 1 y 3 del Reglamento Hipotecario. Barakaldo, a 5 de julio de 2004. El Registrador. Fdo.: Juan Antonio Leyva.»

III

Don José María Carpintero de la Hera, en nombre y representación, de doña María Luisa V.G., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el contrato privado «vitalicio oneroso» es lícito ya que ha sido admitido por la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencias de 28 de mayo de 1965 y 6 de mayo de 1980, entre otras, siendo un contrato autónomo, innominado y atípico, con sus variedades propias, según los fines perseguidos, y regido por los pactos, cláusulas y condiciones que se incorporen al mismo dentro de los límites fijados por el artículo 1255 y 1152 y siguientes del Código Civil. Que de conformidad con las sentencias y artículos antes citados y los artículos 40 d) y 41 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 de su Reglamento se solicita la nulidad de la inscripción tercera en la que consta la compra de la nuda propiedad de la finca 27301, y la inscripción del documento privado de fecha 21 de octubre de 1985 actualmente «Documento Oficial Público» que es, jurídicamente un contrato «vitalicio oneroso» con todos los efectos legales inherentes al mismo.

IV

El Registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Juan Antonio Leyva de Leyva, en su informe argumentó lo siguiente:

Que reiteraba las alegaciones formuladas en la nota de calificación. Que no se plantea debate alguno sobre la nota de calificación, pues se solicita la declaración de nulidad de una inscripción y tampoco se pide la cancelación de los asientos. Que el Centro Directivo rechaza la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de asientos (Resoluciones de 19 de junio y 11 de diciembre de 1999). Que la rectificación del asiento según señala la resolución de 5 de marzo de 1999 precisa el consentimiento de todos aquellos a quienes el asiento a rectificar concede algún derecho o subsidiariamente, una resolución judicial firme (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Que el documento cuya copia se presenta no deja de ser un documento privado aunque tuviera fecha fehaciente, por su presentación en una oficina pública (artículos 1227 del Código Civil). Que de conformidad con lo establecido en el artículo 1.216 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria no es apto para el acceso al Registro. Que es principio general del derecho que nadie puede ir contra sus propios actos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria,

1. Se presenta en el Registro instancia privada en la que se solicita la cancelación de una inscripción de venta de la nuda propiedad de una finca, aportándose para ello un documento privado que, según el presentante demuestra que no fue una venta sino un «contrato vitalicio oneroso», y alegando tal presentante que tal documento privado es inscribible por haber sido admitido como prueba documental en un procedimiento de divorcio. El Registrador deniega lo solicitado, recurriendo el presentante.

2. El recurso carece de todo fundamento. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), sin que el Registrador pueda cancelar una inscripción sin que exista consentimiento del titular, prestado en escritura pública, o resolución judicial (cfr. artículo 82 de la misma Ley).

3. También carece de todo fundamento la afirmación de que un documento privado pueda ser inscribible por el hecho de haber sido admitido en un procedimiento judicial, ya que tal admisión no eleva a público el documento privado, y, por ello falta el requisito de documentación pública establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 17 de noviembre de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Vicente de Baracaldo.

21958

RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Pérez Monge, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Lora del Río, don Javier Anaya Revuelta, a cancelar determinados asientos.

En el recurso gubernativo interpuesto por el letrado don José A. Salazar Murillo, en nombre y representación de don Manuel Pérez Monge, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Lora del Río, don Javier Anaya Revuelta, a cancelar determinados asientos.

Hechos

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Lora del Río se siguieron autos de procedimiento ejecutivo número 299/99 que finalizaron por auto de 20 de junio de 2003 por el que se adjudicaba la finca registral 2.475 a don Manuel Pérez Monge y se ordenaba la cancelación de la inscripción de hipoteca causada por la escritura de préstamo hipotecario base del procedimiento así como la de las inscripciones posteriores a la misma, incluso las practicadas con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas.

II

Expedido el 7 de enero de 2004 mandamiento para la practica de las cancelaciones acordadas y presentado el mismo en el Registro de la Propiedad de Lora del Río el 4 de mayo siguiente, fue objeto de la siguiente calificación: «Antecedentes de hecho: Primero.—Que con fecha 4 de mayo de 2.004 fue presentado en este Registro de la Propiedad el mandamiento que motiva esta calificación. Segundo.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden su inscripción con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho: Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. La calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la «competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Segundo.—En el presente caso, se deniegan las cancelaciones de las anotaciones preventivas de embargo posteriores, por haberse observado el defecto insubsanable de que la anotación preventiva de embargo letra A., dictada en el presente procedimiento ha caducado -artículo 86 de la Ley Hipotecaria-, practicando su cancelación -artículo-353-3 del Reglamento Hipotecario-; habiendo ganado rango las anotaciones posteriores por el principio de prioridad, y no siendo posible por tanto proceder a su cancelación. Todo ello conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 175-2 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de a Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1987, 28 de julio de 1989, 6 de abril de 1994, 16 de abril de 1999 y 30 de octubre de 1999. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Javier Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Lora del Río, acuerda: Primero.—Calificar el documento presentado en los términos que resulten de los fundamentos jurídicos expresados. Segundo.—Denegar el despacho del mandamiento. Tercero.—Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del