

nuda propiedad de la parte correspondiente a Doña Araceli bajo condición, por los siguientes argumentos:

a) La interpretación literal de la cláusula testamentaria, que en su segunda parte establece que «si fallece sin sucesión... quedará la nuda propiedad a favor de»... lo cual supone una formulación de la condición.

b) La interpretación sistemática, pues unida esa segunda parte con la tercera, tenemos que si las dos hijas fallecen sin descendientes, se modifican los llamamientos.

c) La interpretación lógica, pues si se admite que el sobrino está inmediatamente llamado, y éste fallece antes que su tía y que su madre, el sobrino transmitiría su derecho a sus herederos, con lo cual no tendría aplicación la tercera parte de la cláusula tantas veces indicada, es decir, que si las hijas fallecen sin descendientes pasaran los bienes a las personas que en sus testamentos hubieren designado.

Por otra parte, ha de señalarse igualmente que si bien ha de buscarse una interpretación que favorezca la libertad de los bienes y del tráfico jurídico, y que las prohibiciones de disponer han de interpretarse en un sentido estricto o mejor, restrictivo, por ser contrarias al espíritu que inspiró la reforma del Derecho de Propiedad desde mediados del siglo XIX y que desde 1889 recoge el Código Civil, no es menos cierto que en materia testamentaria prima ante todo la voluntad del testador expresada en el testamento, con el límite, respecto de la prohibición de disponer, de lo establecido en el artículo 781 del Código Civil, por la remisión que al mismo contiene el artículo 785 de dicho cuerpo legal.

En cuanto a la cuestión abordada por el recurrente relativa a la máxima «no hay usufructo sin nuda propiedad», ha de indicarse que en nuestro ordenamiento jurídico se admiten los derechos con sujeto transitoriamente indeterminado, siempre que pueda determinarse con posterioridad, y que no exceda de los límites del art 781 del Código Civil; y que si se considera no llamado a la nuda propiedad en la parte de su tía Araceli, por ser los llamados en primer lugar los posibles hijos de esta señora, y sólo cuando fallezca sea procedente el llamamiento a sus sobrinos, en el interin la situación de doña Araceli sería lo que un sector de la doctrina denomina «pseudo-usufructo testamentario», que operaría como una sustitución fideicomisaria condicional.

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, 22 de junio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Berja.

14297 *RESOLUCIÓN de 23 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Ramón Capdevila Lazo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Altea, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Ramón Capdevila Lazo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Altea, doña María José Gonzalvo Asensi a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura aclaratoria otorgada el 26 de mayo de 2004, ante el Notario de Benidorm, don Antonio Enrique Magraner Duart con el número mil cuarenta y cinco de su protocolo, doña Elisabeth-Marianne Vlam, representada por don José Ramón Capdevila Lazo, y don Francisco Balaguer Ponsoda hacen constar que por escritura pública de 10 de febrero de 2004, otorgada ante el Notario de Benidorm, don José Ramón Rius Mestre, con el número 301 de protocolo, don Francisco vendió a doña Elisabeth-Marianne la parcela 356 del polígono 3 en el Paraje denominado Pla Figuereta, de la Nucía, inscribiéndose el 14 de abril de 2004 en el Registro de la Propiedad de Altea al tomo 1.112, libro 162, folio 81, dando origen a la finca registral número 14.830 del Ayuntamiento de la Nucía. Que sin que haya habido mala fe, la realidad es que la compradora nunca pago el precio de dicha compraventa, por lo cual ambas partes, de común acuerdo la resolvieron con fecha quince de abril de dos mil cuatro. Que

solicitan formalmente de la Señora Registradora que cancele la citada inscripción de dominio a favor de la Sr. Vlam, la cual otorga en el acto su consentimiento formal para que se practique dicha cancelación, en conformidad con el artículo 82 de la Ley hipotecaria, por no haber pagado ella el precio, asimismo otorga su pleno consentimiento para que el Sr. Balaguer venda libremente la finca.

Asimismo, por otra escritura otorgada el mismo día 26 de mayo de 2004, ante el referido Notario de Benidorm, don Antonio Enrique Magraner Duart con el número mil cuarenta y seis de su protocolo, don Francisco Balaguer Ponsoda vende a don José Ramón Capdevila Lazo la parcela 356 del polígono 3 en el Paraje denominado Pla Figuereta, de la Nucía.

II

Presentada copia de las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Altea, la primera se despacha con la nota siguiente: «Aplazada la calificación y el despacho del documento presentado por el asiento 553 del Diario 16, por existir presentado sobre la misma finca el asiento contradictorio anterior 1781 del Diario 15. Altea a 26 de julio de 2004. La Registradora.» Y la segunda con la siguiente nota de calificación: Hechos. La escritura previa de compra no está inscrita. Fundamentos de derecho. Es de aplicación lo dispuesto en el art.20 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto hasta que no se despache dicha previa no puede despacharse esta ni completarse su calificación. Por lo tanto para proceder a la inscripción de documento referido, deberá subsanar el defecto observado en los hechos de la presenta nota. La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedara prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación. Se advierte del derecho de recurrir la calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Asimismo podrá solicitar la calificación del título al Registrador del cuadro de sustituciones conforme al artículo 275 bis de la misma Ley, en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación durante la vigencia del asiento de presentación. Quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la calificación que constará en nota marginal a dicho asiento. Dentro de dicho plazo, vigente el asiento de presentación se podrá solicitar la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Altea a diez de julio del año dos mil cuatro. Firma ilegible. Fdo. María José Gonzalvo Asensi.

III

Don José Ramón Capdevila Lazo interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que por el presente escrito vengo en interponer y formalizar Recurso Gubernativo en contra de las dos calificaciones/resoluciones que señalaré, que fueron dictadas por la señora Registradora de la Propiedad de Altea, Provincia de Alicante, doña María José Gonzalvo Asensi, y las que vengo en pedir que sean dejadas sin efecto por ser ilegales y contrarias a la lógica, y en pedir también que se ordene inscribir inmediatamente el título de dominio que me pertenece. Primera calificación/resolución recurrida: Dictada con fecha 10 de julio de 2004, en cuya virtud dispone no inscribir el Documento de 26/05/2004 del Notario don Antonio Magraner Duart, presentado por el Abogado que suscribe, en base al siguiente Hecho: «La escritura previa de Compra no se encuentra inscrita». Segunda calificación/resolución recurrida Dictada con fecha 26 de julio de 2004, en cuya virtud dispone aplazar la calificación y despacho del documento presentado por el asiento 553 del Diario 16, por existir presentado sobre la misma finca el asiento contradictorio anterior 1781 del Diario 15. Hechos.

Primero.-Hacemos constar que hace un mes tomamos contacto telefónico con este Departamento y que muy amablemente nos atendieron y nos sugirieron que antes de presentar este Recurso, hablásemos personalmente sobre esta materia con la señora Registradora implicada, pero que esta no nos quiso o no nos pudo recibir, por estar de vacaciones, según se nos dijo, cuando pedimos una cita para la entrevista; Pero, no obstante, ella misma ha firmado la Certificación que acompañamos.

Segundo.-Hacemos constar también que acompañamos documentos en fotocopias, en conformidad con lo expresamente autorizado al efecto por los artículos 4, 267, 268, 273, 318 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Tercero.-Acompañamos a este escrito en parte de prueba, copia de los siguientes Documentos con los números de orden que señalaremos n.º 1 y n.º 2: Las dos citadas calificaciones/resoluciones combatidas; N.º 3: Certificación del Registro de la Propiedad de Altea que acredita el historial

registral de la finca de que se trata, que es la N.º 14.830 de La Nucía; n.º 4: Escritura Pública de 4 de febrero de 2004, en que don Cornelis Carel de Jong vendió la finca a don Francisco Balaguer Ponsoda; n.º 5: Escritura Pública de 10 de febrero de 2004, en que don Francisco Balaguer Ponsoda vendió la finca a doña Elisabeth-Marianne Vlam; n.º 6: Escritura Aclaratoria de 26 de mayo de 2004, en que el señor Balaguer y la señora Vlam dejan sin efecto dicha compraventa anterior, por no haberse pagado el precio; n.º 7: Escritura de 26 de mayo de 2004, en la que el señor Balaguer vende la finca a don José Ramón Capdevila Lazo; n.º 8: Escritura de 10 de febrero de 2004 en la que la señora Vlam otorgó un Poder Especial a doña María-Johanna-Victorina Glas; n.º 9: Escritura de 6 de mayo de 2004 en que la señora Glas, valiéndose de dicho Poder, vende la finca a su marido don Gerbrand Lub.

Cuarto.—La Certificación de fecha 29 de julio de 2004 otorgada por dicha señora Registradora, que ya hemos acompañado, acredita según dice, como Primer Hecho, que el historial registral de la finca 14.830 de La Nucía se encuentra Cancelado, por no haberse acreditado la publicación del Edicto de Inmatriculación en el plazo reglamentario; dicha Certificación se refiere también a otros hechos a los que señala como segundo y tercero, a cuyo texto nos remitimos, pero que no producen ningún efecto legal, debido a la cancelación por caducidad del citado historial registral de la finca n.º 14.830, por lo que no nos ocuparemos de ellos; a los hechos a que se refiere la certificación acompañada, son aplicables los siguientes fundamentos de derecho: Primero: Las dos calificaciones/resoluciones que hemos acompañado y que en este acto recurrimos, padecen el error de no aplicar, o bien de no entender, los efectos legales de la caducidad; el historial registral de la finca 14.830 de La Nucía se encuentra Cancelado, por dos motivos legales: Motivo Primero: Porque la primera inscripción de esta finca caducó en conformidad al artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por no haberse publicado los preceptivos Edictos; y Motivo Segundo: Porque ambas partes, por escritura pública de fecha 26 de mayo de 2004 otorgada ante el Notario don Antonio Magraner Duart, dejaron sin efecto la compraventa que antes habían celebrado, por no haberse pagado el precio, produciendo así los efectos legales contemplados en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria; segundo: Pasando a analizar el Primer Motivo citado, diremos que la cancelación por caducidad produjo tres efectos legales 1º) La pérdida de todo valor legal de la inscripción caducada; y esto es así, hasta el punto de que la no publicación de los edictos autoriza que la cancelación de la inscripción se haga hasta de oficio, por nota marginal; 2º) La preclusión de todos los eventuales derechos que un día pudieran haberse originado en base a la inscripción caducada, en el supuesto de que se hubiesen cumplido oportunamente, en su día, los trámites legales preceptivos, y 3º) La imposibilidad absoluta de subsanar la caducidad, porque los plazos legales son de orden público y no pueden prorrogarse. Tercero: La Cancelación por caducidad de la primera inscripción de dominio practicada sobre esta finca, provocó la consecuencia lógica inevitable de cancelar y anular también todas las inscripciones, anotaciones y/o asientos posteriores, que de ella traigan causa, los que quedaron sin valor legal alguno, por carecer de una inscripción anterior que les de continuidad legítima en la cadena del tracto sucesivo, y además, porque nadie puede adquirir derechos derivados de la inscripción cancelada por caducidad, debido a que lo que caduca no puede dar origen a derecho alguno; En consecuencia, las dos calificaciones/resoluciones que ya hemos citado y que hoy recurrimos, padecen el grave error de no aplicar, o bien de no entender, los efectos legales de la caducidad y de pretender que puedan subsistir legalmente asientos de presentación, aunque se hayan cancelado por caducidad, tanto la única inscripción de dominio que ha tenido esta finca, como todo su historial registral; Cuarto: Pero además, existe otro motivo legal por el que también están canceladas todas las inscripciones, anotaciones o asientos que provengan de la inscripción cancelada por caducidad, y este otro motivo, curiosamente, es el mismo que la señora Registradora nos ha opuesto ahora para negarse a inscribir nuestro título y consiste, como ella dice textualmente, en el hecho de que «La escritura previa de compra no se encuentra inscrita»; es obvio que si el historial registral de la finca 14.830 de La Nucía se encuentra cancelado, como textualmente dice la Certificación que hemos acompañado, no puede estar inscrita ni la escritura previa de compra, ni ninguna otra; Y en consecuencia, y siguiendo el mismo criterio de la señora Registradora, por no estar inscrita la escritura previa de compra, deben entenderse canceladas todas las inscripciones, anotaciones y asientos que traigan causa de ésta. Quinto: Además de los poderosos motivos ya expuestos y sin perjuicio de ellos, por otro motivo legal mas, también deben entenderse cancelados todas las inscripciones, anotaciones y asientos que traigan causa de la inscripción cancelada por caducidad. Y este nuevo motivo consiste en que es claramente contrario a la lógica y al buen razonamiento, intentar mantener la vigencia de inscripciones, anotaciones y/o asientos, cuando ha sido destruida, cancelada y caducada la única causa que les daba existencia registral, que era la inscripción que caducó, porque entonces dichos asientos carecen de base lógica y de causa legal que justifique que subsistan en el Registro. Y también carece de lógica y de razón, el pretender sostener que los referidos asientos

seguirían vigentes fundamentándose en el torpe argumento de que no habría vencido su respectivo plazo de caducidad, porque habiendo caducado la inscripción originaria precluyeron y se extinguieron todos los derechos que podían haber nacido de ella, y por eso los asientos posteriores derivados de ella, no pueden dar origen a derecho alguno, porque nada representan y ningún derecho pueden transmitir; Y por último, también es contrario a la lógica y al buen razonamiento, pretender, como hace la Certificación acompañada, que todos los asientos que señala tendrían la misma fecha de caducidad del primero de ellos, puesto que como todos se practicaron en fechas diferentes, sus respectivos plazos de caducidad deben contarse desde la fecha en que se practicó cada uno de ellos. Sexto: Y pasando a analizar ahora el Segundo Motivo alegado en nuestro Primer Fundamento de Derecho, y que consiste en que por escritura pública de fecha 26 de mayo de 2004 otorgada ante el Notario don Antonio Magraner Duart, ambas partes de común acuerdo dejaron sin efecto la primera compraventa inscrita, porque no se pagó el precio, está claro que se produjeron los efectos legales contemplados en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria y que dicha inscripción debe entenderse Cancelada y que debe entenderse también que ningún derecho pudo transmitir la señora Vlam a nadie, porque ella nunca adquirió ni tuvo ninguno derivado de la compraventa anulada. Séptimo: Y en consecuencia, ningún valor legal y ningún derecho pudo transmitir la muy sospechosa compraventa de 6 de mayo de 2004, (ver documento n.º 9) que dio origen al asiento de presentación número 1781 del Diario 15, que fue otorgada entre doña María-Johanna-Victorina Glas, casada con don Gerbrand Lub, la que actuando en representación de la señora VLAM, como «vendedora», vendió a su marido, a don Gerbrand Lub, la finca registral n.º 14.830 de La Nucía, sabiendo que su representada nunca pagó su precio y que la compraventa había sido anulada de común acuerdo por ambas partes, al mes siguiente de haberse celebrado esta; y además nótese que dicha sospechosa escritura de compraventa padece los siguientes graves defectos legales manifiestos: 1º) El Poder Especial de fecha 10 de febrero de 2004, con el que actuó doña María-Johanna-Victorina Glas, para vender, no la autoriza para vender la finca, sino solo participaciones indivisas de la poderante; (Ver Documento n.º 8). 2º) Que el citado poder especial no autoriza a la señora Glas de Lub para auto contratar, por lo que no puede hacerlo; y 3º) Que los citados cónyuges Lub no tienen entre ellos separación de bienes inscrita en conformidad a la Ley, por lo que no pueden contratar entre ellos, ni tampoco pueden autocontratar con la señora Vlam; Octavo: Nótese que esta escritura fue otorgada el 6 de mayo de 2004, con una notoria mala fe que la vicia por completo, porque ambos cónyuges sabían perfectamente que doña Elisabeth-Marianne Vlam no pagó jamás el precio de su compraventa de 10 de febrero de 2004, y que debido a ello, la resolvió dentro del mes siguiente, de común acuerdo con su vendedor, por lo que ambos otorgaron después la preceptiva escritura pública de aclaración y anulación el 26 de mayo de 2004; (Ver documento n.º 6). Noveno: Pasamos ahora a impugnar la citada Primera calificación/resolución recurrida, dictada con fecha 10 de julio de 2004, y que dispone que no se inscribe el Documento de 26/05/2004 del Notario don Antonio Magraner Duart, presentado por el Abogado que suscribe, basándose en el hecho de que «La escritura previa de Compra no se encuentra inscrita»; Entendemos que al referirse a la escritura previa de compra, la señora Registradora se refiere a la compraventa de 4 de febrero de 2004, en la que don Cornelis Carel de Jong vendió dicha finca a don Francisco Balaguer Ponsoda y que ya acompañamos como Documento n.º 4; Pero la señora Registradora se equivoca completamente, porque dicha escritura si que se inscribió, como consta al final de la misma, en un testimonio firmado y sellado por la misma señora Registradora con fecha 14 de abril de 2004, que dice textualmente lo siguiente: «Inscrito este documento en la inscripción 1 « de la finca 14.830, folio 81, libro 162 de La Nucía, tomo 1.112 del Archivo. Altea a 14 de abril de 2004.» Suponemos que esto tiene que constar también en el mismo Registro; Por lo tanto, no cabe duda alguna de que dicha escritura se estimó como título legal suficiente para practicar la inscripción de dominio de la señora Vlam; Y en consecuencia, estando ahora cancelada y caducada la inscripción a nombre de la señora Vlam y todo su historial registral, la señora Registradora deberá practicar ahora una nueva inscripción de acuerdo con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria e inscribir la compraventa de fecha 26 de mayo de 2004, en la que don Francisco Balaguer Ponsoda vendió la finca a don José Ramón Capdevila Lazo porque sus derechos derivan directamente de la escritura previa de compra de 4 de febrero de 2004, (Documento n.º 4), en la que don Cornelis Carel de Jong vendió la finca al señor Balaguer Ponsoda, la que si que se inscribió con fecha 14 de abril de 2004; nótese que no existe inconveniente legal alguno que impida esta nueva inscripción, porque el título del señor Capdevila deriva directamente del señor Balaguer y no trae causa ni tiene relación alguna con el título que, en su día, tuvo la señora Vlam, por lo que los eventuales problemas que pudieran derivarse de la cancelación de la inscripción de la señora Vlam, no pueden afectar para nada al título del señor Capdevila; Y nótese en especial, que la señora Vlam autorizó expresamente al señor Balaguer para vender la finca a quien éste libremente quisiera, en el apartado número 5 de la citada escri-

tura de aclaración y anulación de fecha 26 de mayo de 2004; (Ver Documento n.º 6) Décimo: Finalmente pasaremos ahora a impugnar la citada Segunda calificación/resolución recurrida, la que fue dictada con fecha 26 de julio de 2004, y que dispone textualmente: «Aplazada la calificación y el despacho del documento presentado por el asiento 553 del Diario 16, por existir presentado sobre la misma finca el asiento contradictorio anterior 1781 del Diario 15.» Consta de la Certificación acompañada que el documento del asiento 553 del diario 16, es la escritura pública de aclaración de 26 de mayo de 2004, en la que el señor Balaguer y la señora Vlam dejaron si efecto, de común acuerdo y por no pago del precio, la compraventa que habían celebrado el 10 de febrero de 2004; el asiento de presentación contradictorio que señala la Certificación, no produce ningún efecto legal, porque están cancelados y caducados todos los asientos que se practicaron en relación con la inscripción de la finca registral n.º 14.830, porque esta fue cancelada por caducidad y su caducidad arrastró y dejó sin efecto legal a todos los asientos que de ella traen causa, debido al elemental y obvio motivo de lógico, de que «si no hay causa no puede haber efecto»; por eso es que la Certificación que hemos acompañado como Documento n.º 3 de nuestro orden, certifica que el historial registral de la citada finca n.º 14.830 de La Nucía se encuentra cancelado y es obvio que los asientos de presentación forman parte del historial registral: En consecuencia, el asiento de presentación contradictorio que señala la Certificación, no puede producir efecto legal alguno, aunque su respectivo plazo de caducidad, y sus prórrogas, todavía no hayan vencido, y por lo tanto, no puede impedir ni postergar la calificación ni la inscripción de la escritura pública aclaratoria en que ambas partes dejaron sin efecto, de común acuerdo, la compraventa que celebraron sobre dicha finca, por no haberse pagado el precio; Y nótese que la inscripción de esta escritura aclaratoria produce los mismos efectos legales que la caducidad producida, porque anula la compraventa, anula la inscripción y anula todos los asientos de presentación que puedan derivar de ella, debido al elemental y obvio motivo de lógico, que ya hemos citado de que «si no hay causa no puede haber efecto»; Y por lo tanto, el valor legal del citado asiento de presentación contradictorio no puede ser mas que el que pudiera tener un boleto caducado, de una Lotería nula; en mérito de todo lo expuesto, a la Ilma. Dirección General de los Registros y del Notariado, –Departamento de Recursos Gubernativos. Respetuosamente solicito que se sirva admitir este escrito con los documentos que al mismo se acompañan y con sus copias y acceder a las siguientes peticiones.

Primera: Que se sirva tener por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo en contra de las dos calificaciones/resoluciones recurridas y que, previos los trámites correspondientes, las deje sin efecto, por ser contrarias a Derecho;

Segunda: Que se sirva declarar que se debe practicar una nueva inscripción de dominio, con arreglo al procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en favor de don José Ramón Capdevila Lazo, y en base a la escritura de 26 de mayo de 2004 en la que este compró a don Francisco Balaguer Ponsoda la Parcela n.º 356 del polígono 3 de La Nucía y que se impartan las instrucciones correspondientes a la señora Registradora de la Propiedad de Altea, para su obligado cumplimiento; y

Tercera: Que se sirva impartir también las instrucciones correspondientes a la señora Registradora de la Propiedad de Altea, para su obligado cumplimiento, para que inscriba o anote la otra escritura de 26 de mayo de 2004, de aclaración y anulación de la compraventa celebrada el 10 de febrero de 2004 entre el señor Balaguer y la señora Vlam. Lo que pido, por ser de Justicia, en Benidorm y para Madrid, a 15 de agosto de 2004.–Firma ilegible. José Ramón Capdevila Lazo. Abogado 2.452 I. Colegio Alicante.

IV

El Registrador de la Propiedad en su informe indicaba que no procede la admisión de recurso, ya que como establece el artículo 327 de la Ley Hipotecaria al mismo debe acompañarse «el título objeto de la calificación, en original o por testimonio».

V

Con fecha veintiocho de enero de dos mil cinco se comunicó por esta Dirección General a don Ramón Capdevila Lazo que habiéndose advertido en el estudio del presente recurso que no se aportan los documentos originales, sino fotocopias de los mismos, esta Dirección General, vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo común, ha acordado requerirle la aportación del documento calificado original o testimonio del mismo, en el plazo de diez días hábiles, bajo apercibimiento de que de no hacerlo así, se le tendrá por desistido de su petición con archivo de las actuaciones.

Defecto que fue subsanado con fecha 22 de marzo de dos mil cinco.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a las calificaciones registrales objeto del presente recurso, son dos:

Primero, la de la escritura otorgada el día veintiséis de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario de Benidorm don Antonio-Enrique Magraner Duart, con el número mil cuarenta y cinco de su protocolo. Respecto a la misma, la Registradora de la Propiedad aplaza la calificación y el despacho del documento por existir presentado sobre la misma finca asiento contradictorio anterior.

Efectivamente, con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la escritura cuya calificación se recurre, se presenta otra, relativa a la misma finca, totalmente contradictoria, cual es que la persona que en la escritura presentada en segundo lugar, por la que resuelve la compraventa por la que adquirió, vende con anterioridad la citada finca a una tercera persona. Por tanto conforme a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, procede, como ha efectuado la Sra. Registradora, aplazar la calificación y el despacho del documento presentado.

En cuanto a la segunda calificación recurrida, la de la escritura otorgada el día veintiséis de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario de Benidorm don Antonio-Enrique Magraner Duart, con el número mil cuarenta y seis de su protocolo, por la que don Francisco Balaguer Ponsoda vende la tan citada finca al recurrente, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para que pueda ser inscrita es necesario que previamente la finca esté inscrita a nombre del transmitente, lo que obviamente no se produce en el caso que nos ocupa ya que falta la inscripción registral derivada precisamente de la escritura objeto de la primera calificación. En definitiva, no se consuma el tracto sucesivo por la contradicción señalada.

En cualquier caso, el hecho de haberse cancelado por caducidad la inmatriculación de la finca registral, no impide la aplicación de los principios hipotecarios de prioridad, legalidad y tracto sucesivo, pues los títulos presentados en el Registro se refieren todos ellos a la misma finca, como realidad física, aun cuando su inmatriculación haya sido cancelada.

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, 23 de junio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registrador de la Propiedad de Altea.

14298 RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Promociones Nou Temple S. L.», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vinaròs, a inscribir unas escrituras de compraventa y agrupación.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Bosca Moret, en representación de «Promociones Nou Temple S. L.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Vinaròs, doña María Rosario Marín Padilla, a inscribir unas escrituras de compraventa y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Vinaròs, don Manuel Manzanares Echeguren, el día 11 de Abril de 2003, bajo el número 554 de su protocolo, los consortes, don Pedro Ricart y doña Carmen Verdura, venden a la sociedad «Residencial Wandoska, S. A.», hoy «Nou Temple, S. L.», tres parcelas de terreno sitas en el término de Vinaròs, que se corresponden con otras tantas fincas registrales. Conforme al expositivo tercero de la presente escritura, se señala que «realmente los tres inmuebles descritos se forman una sola unidad con una sola referencia catastral, siendo su cabida actual según reciente medición de dos mil trescientos setenta y dos metros noventa decímetros cuadrados, por lo que existe un aumento de cabida de trescientos setenta y un metros catorce decímetros cuadrados, exceso de cabida que se declara en este acto –ya que se vende la unidad en su estado actual y con su superficie real–. La agrupación de las mismas se realiza en el número siguiente de protocolo. Acredita la nueva