

y conforme al cuadro a tal efecto previsto en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto de 2003, y en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, publicada esta última en el B. O. E. de 4 de agosto de 2003. Mazarrón, 26 de junio de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

III

Doña Sara Ariño Argüello, en representación de «CCF 21 Negocios Inmobiliarios, S. A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que no concurre el requisito establecido en el artículo 20 de la Ley de Costas, por lo que no necesita autorización alguna de la Administración del Estado; 2.º Que se cumplen los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su reglamento por lo que ha lugar a la inmatriculación solicitada; 3.º Que los linderos que se hacen constar no coinciden con los de la finca de la que se pretende su inmatriculación; y 4.º Que se cumplen los requisitos establecidos en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento.

IV

El Registrador de la Propiedad, con fecha de 17 de septiembre de 2004, informó que el escrito de interposición del recurso de fecha 29 de junio de 2004, se presentó en el Registro sin acompañar el escrito objeto de calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada y sin acreditar la representación alegada por la recurrente, documentos precisos para poder tramitar el recurso, según el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Con fecha 31 de agosto de dicho año, fue requerido el recurrente para que aportara dicha documentación y con la advertencia de que de no hacerlo se tendría por desistido del mismo, conforme al artículo 71-10 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dicho requerimiento fue entregado al recurrente el 1 de septiembre de 2004. El 10 de septiembre de 2004 se aportó al Registro escrito suscrito por doña Sara Ariño Argüello el 8 anterior en unión de testimonio de notarial del poder acreditativo de su representación, de copia de la nota de calificación recurrida y de copia simple de la escritura calificada. Teniendo, para proceder a la tramitación del recurso, dar traslado del expediente a los interesados, se precisa como exige la Ley y se solicitó, que el título calificado se acompañe original o testimonio y no por copia simple que no garantiza fehacientemente su contenido (artículo 259 del Reglamento Notarial), por lo que de omitir dicho requisito podría provocarse la indefensión de los interesados en el expediente, incluyendo el propio registrador que calificó, incluso para la elevación del expediente a la Dirección General. Por tanto, transcurridos los días señalados en el requerimiento y no habiéndose aportado el título calificado original o por testimonio, elevó el expediente a este Centro Directivo con la solicitud de que se declare su inadmisión a trámite, teniendo al recurrente por desistido de recurso interpuesto contra la calificación de 26 de junio de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 71-1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común:

1.º El presente recurso se interpone contra la calificación del Registrador que no practica por varios defectos la inmatriculación de una finca.

2.º De la documentación aportada resulta que tras el requerimiento realizado por el Registrador del título calificado, por copia o testimonio, no se ha aportado el referido título, requisito necesario para la admisión a trámite del recurso conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, por lo que no procede dicha admisión por los motivos indicados.

Esta Dirección General ha acordado que no procede admitir el recurso.

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, 6 de junio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón.

13754 RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Cristina Ruiz-Rico Vera, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Almuñécar, a practicar una anotación preventiva de demanda.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Cristina Ruiz-Rico Vera, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad doña María Cristina Palma López, titular del Registro de la Propiedad de Almuñécar (Granada), a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Almuñécar cierta finca resulta inscrita de la siguiente manera: el usufructo de la totalidad a favor de los cónyuges don Manuel R.R. y Emilia L.L.B., y en cuanto a la nuda propiedad, una mitad indivisa a favor de María Mercedes R.R.V., y la otra mitad indivisa a favor de la demandante y recurrente doña Cristina Ruiz-Rico Vera.

Con fecha 3 de abril de 2003 se celebró contrato privado de compraventa en que los titulares registrales vendieron la finca a los cónyuges doña María del Pilar V.C. y don Mariano C.L.; si bien una de las titulares registrales, la hoy recurrente doña Cristina Ruiz-Rico Vera, era en tal momento menor de edad, y actuó representada por su madre doña Mercedes V.P. Según la demandante, su madre utilizó una autorización judicial que no era válida, por referirse a otros bienes.

Con posterioridad los compradores pretendieron la elevación del contrato a documento público, y en el procedimiento judicial se declara el carácter anulable de la venta por faltar autorización judicial.

El 22 de julio de 2003 doña Cristina Ruiz-Rico Vera, una vez emancipada, interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Granada, en ejercicio de la acción de nulidad contractual contra los cónyuges compradores doña María del Pilar V.C. y don Mariano C.L., y contra los vendedores doña María Mercedes R.V., doña Emilia L.L.B. (hoy viuda por fallecimiento del usufructuario don Manuel R.R.), y su madre doña Mercedes V.P.

Tramitado ante el Juzgado de primera Instancia número 4 de Granada Juicio de Pieza separada para la adopción de medidas cautelares n.º 818/2003 a instancia de doña Cristina Ruiz-Rico Vera, se decretó en Autos la inscripción en el Registro de la Propiedad de un mandamiento judicial de anotación preventiva de demanda sobre la finca, con la finalidad de permitir que cualquier tercero que entre en contacto con el Registro pueda conocer la existencia de un litigio en torno al inmueble, y que en caso de transmisión del mismo a terceros, éstos se vean afectados por la resolución que recaiga en el pleito principal.

II

Presentado el mandamiento en el citado Registro, la Registradora practica la anotación preventiva de demanda sólo respecto del usufructo vitalicio y respecto a la mitad indivisa de doña María Mercedes R.V., suspendiéndose la anotación respecto de la mitad indivisa en nuda propiedad de la recurrente doña Cristina Ruiz-Rico Vera, de acuerdo con la siguiente nota de calificación: Practicada la anotación de demanda a que se refiere el documento que precede, mandamiento del Juzgado 1.ª Instancia número 4 de Granada de veintinueve de octubre del año dos mil tres, pieza separada 818/2.003, asiento 835, Diario 33—, en el tomo 1.331, libro 627, folio 203, finca 10056 de Almuñécar, anotación A, en cuanto al usufructo vitalicio y en cuanto a la mitad indivisa en nuda propiedad de doña María Mercedes, suspendiéndose la anotación respecto a la mitad indivisa en nuda propiedad de doña Cristina, por no constar inscrita a nombre de los demandados, sino a nombre de la demandante, con incumplimiento del principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Cancelaciones por caducidad: ninguna notas de afección. Almuñécar a ocho de enero del año dos mil cuatro. La Registradora. Firma ilegible.

III

Doña Cristina Ruiz-Rico Vera interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en el siguiente argumento: que el artículo 20 Ley Hipotecaria en su nuevo párrafo «No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento.» fue introducido por la L.O. 15/2003 de 25 de noviembre, y no entró en vigor hasta el 27 de noviembre de 2003 por lo que no es de aplicación al presente caso, ya que el documento que se trata

de inscribir es un mandamiento judicial realizado por providencia de 29 de octubre de 2003.

IV

El 5 de marzo de 2004 la Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Granada formuló alegaciones manifestando su conformidad con la calificación registral. El 10 de marzo de 2004 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 20, 38, 40 y 42.1 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 13, 14 y 15 de noviembre de 2000, 5 de noviembre de 2001 y 31 de enero, 1 de febrero, 12 de marzo, 25 y 28 de septiembre de 2002 y 35 de marzo de 2004.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de si es posible la anotación preventiva de demanda sobre una parte de finca inscrita a favor de la demandante.

Los hechos que se describen en la demanda son los siguientes:

Aparece inscrita una finca en usufructo a favor de dos personas y en nuda propiedad y por mitades indivisas favor de otras dos.

En 2003 se procedió por los usufructuarios, la otra nudo-propietaria y la madre de la demandante, en representación de ésta (por ser menor de edad no emancipada) a realizar un contrato privado de compraventa de la finca a favor de un tercero y su esposa. Según la demandante, su madre utilizó una autorización judicial que no es válida, por referirse a otros bienes.

Con posterioridad, los compradores en el documento privado solicitan judicialmente la elevación a público del contrato de compraventa. En primera instancia se desestima la demanda; apelada la sentencia, se estima la demanda, aunque se reconoce, según la ahora demandante el carácter anulable del contrato por faltar la autorización judicial necesaria para la venta de bienes de menores. El contrato de compraventa no llega a inscribirse.

Termina la demanda de la cual se pide anotación solicitando la menor (ahora emancipada) la declaración de nulidad del contrato de compraventa, así como la anotación preventiva de tal demanda.

Presentados en el Registro mandamiento para la anotación, acompañado de copia de la demanda, la Registradora practica dicha anotación respecto a las partes correspondientes a los usufructuarios y a la nuda propiedad de la otra nudo-propietaria, suspendiendo dicha anotación respecto a la parte perteneciente a la demandante. La demandante recurre.

2. La demandante en el recurso hace distintas alegaciones sobre el párrafo final del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley Orgánica 15/2003, en el sentido de afirmar que no se hallaba vigente al tiempo de la calificación. Pero tal vigencia es indiferente a los efectos de este recurso pues el primer inciso de dicho párrafo no hace más que reflejar la doctrina general que deriva del principio de tracto sucesivo, para luego, en el segundo inciso, establecer la excepción, pues tal primer inciso deriva de toda la regulación del artículo 20 y, por tanto, su doctrina era aplicable aún antes de la expresada reforma.

3. La anotación preventiva de demanda debe practicarse siempre que se demande frente al titular registral y suspenderse o denegarse –según los casos– cuando la finca esté inscrita a favor de otra persona. Ahora bien: distinto problema se plantea cuando el titular de la finca es el propio demandante, pues no es lógico que se anote una demanda en la que el titular registral es el propio demandante, y en este sentido, en diferentes ocasiones se ha estimado por este Centro Directivo que en dicho supuesto no cabe la anotación. Sin embargo, si se profundiza en el principio de tutela judicial efectiva, habrá de admitirse tal anotación cuando, de no hacerse, se produciría un supuesto de indefensión para el demandante, caso que ocurre cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no se halla inscrito, pero cuya inscripción podría traer como consecuencia la adquisición por un tercero de la finca repetida, y es tal el título cuya ineficacia se solicita en la demanda objeto de anotación. Ello no es contrario al principio de tracto sucesivo, pues tal principio exige el rechazo del documento sólo cuando el titular de la finca es una tercera persona.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 7 de junio de 2005.–La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Almuñécar.

13755 *RESOLUCIÓN de 8 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Enoema Sanz Pardo, frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Casas Ibáñez, inmatricular una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Ana Jiménez de Laiglesia Pan en nombre de doña Enoema Sanz Pardo, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Casas Ibáñez (Albacete), doña Josefa Adoración Madrid García, inmatricular una finca.

Hechos

I

En ejercicio de una acción reivindicatoria, la recurrente obtiene a su favor un mandamiento de 8 de febrero de 2001, ordenando practicar anotación preventiva sobre las parcelas 12 y 14 del polígono 17 de Fuentealbilla. La finca no está inscrita en el Registro. Presentado el mandamiento fue calificado desfavorablemente por la que era Registradora interina en tal momento. Previa retirada del documento el asiento de presentación caducó.

Posteriormente en segunda instancia recae sentencia se reconoce la propiedad de la recurrente sólo «a lo que actualmente es en su extensión y linderos la parcela catastral n.º 12 del polígono 17».

II

Presentado en el Registro mandamiento judicial de 15 de enero de 2004 por el que se solicitaba «llevar a efecto la ampliación del mandamiento de fecha 8 de febrero de 2001 de la finca registral parcela n.º 12 del polígono 17 de Fuentealbilla, con una cabida de 1,725», fue objeto de la siguiente calificación: El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la inscripción solicitada con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos. Hechos: 1.–El precedente documento consistente en mandamiento expedido el 15 de enero de 2004, por doña María Dolores Moreno Garcés, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número uno de Casas Ibáñez, en procedimiento de menor cuantía 63/1998, y presentado en el libro Diario de este Registro con fecha 23 de enero de 2004, asiento 507 del diario 50. 2.–En dicho mandamiento se ordena que «se lleve a efecto la ampliación del mandamiento de fecha 8 de febrero de 2001, de la parcela 12 del polígono 17 de Fuentealbilla, con una cabida de 1,725 Has». 3.–Consultado el Registro resulta que: a) Con fecha 14 de febrero de 2001, se practicó el asiento de presentación 1054 del Diario 16, relativo a un mandamiento de fecha 8 de febrero de 2001, por el que en autos de menor cuantía n.º 0/1999, seguidos por doña Enoema Sanz contra doña Francisca Navarro Carpi, se ordena tomar anotación sobre las parcelas 12 y 14 del polígono 17 de Fuentealbilla. b) Al margen de dicho asiento aparece una primera nota de 15 de febrero de 2001, en la que se hace constar la notificación de la calificación desfavorable de dicho mandamiento, firmada por la que era la Registradora Interina, en ese momento, doña María Dolores Paya y Roca de Logores; una segunda nota de fecha 17 de abril de retirada del documento firmada por la presentante, doña Eva María Medina Peñarubia, y una tercera nota de fecha 2 de mayo, haciendo constar la cancelación de dicho asiento por caducidad, firmada por la Registradora que suscribe esta nota de calificación. c) Posteriormente el 24 de septiembre de 2003, se recibió en este Registro una carta de doña Enoema Sanz pardo en el que se solicitaba «se expongan las razones por las que el Registrador de Casas Ibáñez se viene negando desde hace cuatro años a la inscripción a su nombre de la parcela 12 del polígono 17 de Fuentealbilla», escrito que no fue objeto de presentación en el Libro Diario de este Registro, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1 y 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, pero si fue objeto de contestación con fecha 25 de septiembre, indicando que «si lo que se solicita es la inscripción de su título, es indispensable que lo presente en este Registro para que sea objeto de calificación», sin que tal documento haya sido presentado con posterioridad, hasta llegar al mandamiento que motiva esta nota. d) Doña Francisca Navarro Carpi no es titular, según los datos obrantes en esta oficina, de una finca cuya descripción sea la contenida en el mandamiento calificado, pudiendo decirse que, en realidad, no figura inscrita en este Registro ninguna finca con dicha descripción a favor de persona alguna y, que, por tanto, en la actualidad dicha finca no está inmatriculada. En cambio, la parcela 14 del mismo polígono 17, con una superficie de 81 áreas 49 centiáreas, si figura inscrita a favor de la Mercantil Bodegas González Cabezas, S. L., que adquirió por compra a doña Francisco Navarro Carpi, causando la inscripción 2.ª de la finca registral 6.597 del Tomo