

**18129** *RESOLUCIÓN de 21 de septiembre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Guillermina García Carreira, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 2, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Guillermina García Carreira, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad don F. Manuel Galán Ortega, titular del Registro de la Propiedad de Marbella número 2, a practicar una anotación preventiva de demanda.

### Hechos

#### I

El 8 de junio de 2000 recayó en el Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid, en el procedimiento de Menor Cuantía 557/99, mandamiento ordenando practicar anotación preventiva de demanda sobre determinada finca, como propiedad de doña Cristina R. G.

El mandamiento fue presentado en el citado Registro el 21 de junio de 2000, causando el asiento de presentación 1123 del diario 75, suspendiéndose la práctica de la anotación el día 25 de julio siguiente, al objeto de iniciar el correspondiente expediente de rectificación del Registro, por error cometido en el mismo al anteponer a la anotación de demanda una venta e hipoteca.

Con fecha 18 de noviembre de 2004 se presenta en el Registro Provisoria del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Marbella, firme a efectos registrales, por la que se deniega la rectificación interesada por el Registrador, al ser doña María del Carmen E. R. y don Manuel M. A. terceros hipotecarios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, favorecidos por el principio de fe pública registral, al haber adquirido la finca de anterior titular registral, a título oneroso, de buena fe, -dado que no constaba el error cuya rectificación ahora se pretende- y haber sido inscrita la propia adquisición. Este documento fue retirado el mismo día y devuelto posteriormente.

La finca sobre la que recae la anotación de demanda aparece inscrita a favor de los esposos doña María del Carmen E. R. y don Manuel M. A. por título de compraventa a doña Cristina R. G. formalizada ante Notario el 25 de mayo de 2000.

#### II

Presentado el mandamiento en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación, con fecha 21 de diciembre de 2004: Examinado el precedente Mandamiento, se extiende la siguiente nota de calificación: Hechos: 1.º Con fecha 21 de junio de 2000, se presentó bajo el asiento número 1123 del Diario 75 el Mandamiento que antecede librado el día 8 de junio de 2000, por don Justo Rodríguez Castro, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 57 de los de Madrid, relativo al Juicio de Menor Cuantía número 557/99, por el que se ordena anotar la demanda sobre la finca registral número 12.638 de este Registro, como propiedad de doña Cristina R. G.; dicho asiento fue suspendido el día 25 de julio siguiente, al objeto de iniciar el correspondiente expediente de rectificación del Registro, por error cometido en el mismo al anteponer a la anotación de la demanda una venta e hipoteca. 2.º Con fecha 18 de noviembre último, se ha presentado en este Registro, Provisoria de la Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 4 de esta ciudad, doña Fuensanta López Avalos, firme a efectos registrales, por la que «se deniega la rectificación interesada por el Sr. Registrador de la Propiedad, al ser doña María del Carmen E. R. y don Manuel M. A., terceros hipotecarios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, favorecida por el principio de fe pública registral, al haber adquirido la finca de anterior titular registral, a título oneroso, -compraventa- de buena fe, -dado que no constaba el error cuya rectificación ahora se pretende en la información que les fue suministrada por el Sr. Registrador de la Propiedad- y haber sido inscrito la propia adquisición, y ello teniendo en cuenta la documental obrante en los autos», documento éste que fue retirado el mismo día, y devuelto el día tres de los corrientes. 3.º Que la finca sobre la que recae la anotación de demanda aparece inscrita a favor de los esposos don Manuel M. A. y doña María del Carmen E. R., por título de compraventa a doña Cristina R. G., formalizada ante el Notario de esta ciudad, doña Amelia Berguillos Moretón el 25 de mayo de 2000, personas distintas de los demandados, contra los que se sigue el expediente. Fundamentos de Derecho: 1.º) El Registrador que suscribe es competente para la calificación de todo título que se presente a inscripción o anotación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento. 2.º) Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.- «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmue-

bles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen el Registrador denegará la inscripción solicitada». -Por lo que apareciendo la finca inscrita a favor de terceros que no han sido partes en el procedimiento, no puede anotarse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (Artículo 24 de la Constitución Española) así como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo (Artículos 1.2, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) y (Ron 30-4-03, 20-03-03, 14-11-02, 26-10-02 y 2-10-02). -En mérito a todo ello, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la anotación de demanda ordenada, hasta tanto no se acredite haberse dirigido contra los actuales titulares registrales. Esta calificación puede ser impugnada interponiendo recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar de la fecha de su notificación, mediante escrito presentado en esta oficina o en cualquiera de las enumeradas en el artículo 327/3 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre y por los trámites, sin perjuicio de que el interesado que se regula en los artículos 322 a 329 de dicha Ley, pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación número 1123 del Diario 75, en la forma establecida por el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Archivado un ejemplar del mandamiento. Marbella, a 21 de diciembre de 2004. El Registrador. Firma ilegible.

#### III

Doña Guillermina García Carreira interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: que se ha infringido el principio de prioridad registral, pues no se ha tenido en cuenta la vigencia del asiento de presentación y la preferencia en el tiempo al derecho de los terceros, y ello con indiferencia a que sean o no de buena fe.

#### IV

Los cónyuges titulares doña María del Carmen E. R. y don Manuel M. A. formularon alegaciones oponiéndose al recurso y a la prórroga del asiento de presentación 1123 del diario 75 decretada en la nota de calificación del Registrador.

El 3 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario.

En el presente recurso se pretende la práctica de una anotación preventiva de demanda referida a la simulación de ciertos negocios jurídicos. Cuando se presenta el mandamiento en el Registro, la finca aparece transmitida a titulares que no han sido demandados, por ello el recurso no puede prosperar. Por aplicación del principio constitucional de interdicción de la indefensión, y de los principios registrales que son emanación de aquél, de legitimación y tracto sucesivo, no puede hacerse constar en el Registro la anotación de una demanda en cuyo procedimiento el titular registral no ha tenido parte.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 21 de septiembre de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Marbella.

**18130** *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra el acuerdo dictado por el Juez Encargado del Registro Civil Central, en las actuaciones sobre opción a la nacionalidad española de nacido en el Sahara.*

En las actuaciones sobre opción a la nacionalidad española remitidas a este Centro Directivo en trámite de recurso por virtud del entablado por el promotor contra acuerdo del Juez Encargado del Registro Civil Central.