

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**5793** *Resolución de 20 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don N. J. H. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de enero de 1981 por el notario de Coria, don Francisco García Domínguez, ratificada por otra otorgada ante el mismo notario el día 29 de septiembre de 1981, se otorgaba una compraventa en la que don J., don J. y doña E. H. S. vendían, los casados «con consentimiento de sus respectivas esposas», la dieciochoava parte indivisa de que eran dueños cada uno de ellos en tres fincas de las que dos de ellas eran casas con pisos y corral.

Interesa a los efectos de este expediente que, en el otorgamiento, los vendedores intervenían en su propio nombre y, además, comparecía la esposa de don J. H. S. –doña M. D. P. S.–; que don J. H. S. intervenía en su propio derecho y lo hacía con el consentimiento prestado por su esposa –doña M. L. R. V.– en virtud de poder otorgado el día 12 de enero de 1981 ante el mismo notario, y que doña E. H. S. era soltera.

En el Registro de la Propiedad, don J. y doña E. H. S. eran dueños cada uno de ellos de 1/6 parte de las fincas –16,666%–, y don J. H. S. no era titular de ninguna parte ya que vendió a sus tres hijos la 1/6 parte indivisa de la que era titular mediante escritura otorgada el día 26 de abril de 1996 ante el notario de Collado Villalba, don Julián Clemente Alemán, que causó inscripción el día 30 de mayo de 1996.

II

Presentada el día 27 de septiembre de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 27/09/2024, trece horas y cuarenta y cinco minutos, se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de compraventa, autorizada por el Notario de Coria, Don Francisco García Domínguez, con el número 41 de su protocolo, a la que se acompaña Ratificación, y que causa el asiento 860 del Diario 2024.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

## Fundamentos de Derecho:

1. Consultados los datos del Registro, sobre la registral 4324 de Coria, consta inscrito de acuerdo con la inscripción 2.<sup>a</sup> a que se refiere el título, un 16,66 % a favor de Don J. H. S. y un 16,66 % a favor de Doña E. H. S., mientras que el 16,66 % que constaba inscrito a favor de Don J. H. S. se transmitió a terceras personas según consta en el asiento 4.<sup>a</sup>

Por tanto, se suspende la inscripción solicitada en relación a la finca registral 4324 al no estar Inscrito a favor de Don J. y Doña E. H. S. 1/18 parte indivisa de cada uno, sino 16,66 %, así como tampoco la participación Indivisa relativa a Don J. H. S. por constar inscrita a favor de personas distintas, reservándose el derecho de uso y habitación.

2. Igual circunstancia concurre respecto de la finca 1692, pues consultados los datos del Registro, Don J. y Doña E. H. S. tienen Inscrito a su favor una participación indivisa, cada uno de ellos, de un 16,66 % y no de 1/18 parte indivisa que Indica el título, mientras que la participación indivisa que pertenecía a Don J. de un 16,66 % consta inscrita a favor de terceras personas de acuerdo con la inscripción 10.<sup>a</sup>, reservándose un derecho de uso y habitación.

3. No consta la manifestación relativa al hecho de ser los inmuebles objeto del expediente vivienda habitual o no, de alguno de los transmitentes, siendo necesario.

Arts. 18 LH, 98 RH; 9 LH y 51 RH, Principio de Especialidad, 20 LH y 38 LH, Principio de Tracto Sucesivo y 1320 Código Civil.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

## Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alfonso López Villarroel registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Coria a día veinticuatro de octubre del dos mil veinticuatro».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don N. J. H. G. interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Estoy en desacuerdo con los motivos alegados para la Calificación realizada por parte del Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad de Coria (Cáceres), por las siguientes causas y Fundamentos de Derecho:

Primero. De las graves consecuencias para las vidas de los afectados que está teniendo la situación.

Aunque los fundamentos de un recurso administrativo deben ser eminentemente jurídicos, dado que soy lego en la materia, solicito la comprensión y amparo del Equipo de Ponentes que elaboran las propuestas de resolución previa al despacho y firma de la Resolución definitiva por parte de la Ilma. Sra. Directora General; para permitirme ciertas licencias como la de exponer previamente el contexto humano y graves consecuencias que rodean la interposición del presente recurso,

A. De esta forma, en conversaciones personales mantenidas con el Sr Registrador de Coria, el recurrente ya le informó en su día de que su único hijo J. F. H. M., padece una discapacidad intelectual legalmente reconocida del 70 % (...) Y que debido al precario estado de salud que padezco (infarto agudo de miocardio, colocación de dos stents, insuficiencia coronaria aguda, reemplazo con prótesis de cadera izquierda que provoca limitaciones en los movimientos y desplazamientos, reconocimiento de una

Incapacidad Permanente Absoluta con un Grado de Discapacidad legalmente reconocido del 65 %, etc.), estoy intentando dejar resuelta la disposición del patrimonio que le pueda dejar en herencia a mi hijo con los menores obstáculos posibles porque, por sus circunstancias, le hará falta para cubrir sus necesidades más básicas en la vida (su pensión actual no contributiva de invalidez es de 517 euros/mensuales), la venta de los bienes que lo constituyen. Y que la no inscripción registral de esta Escritura bloquea la inscripción de cinco posteriores, lo que supone dejarle a mi hijo absolutamente empantanada y muy devaluada prácticamente la que será toda su herencia.

Así mismo, que dada las adversas circunstancias que afectan a mi hijo J. F., en su día nos tuvimos que trasladar a residir a la ciudad de Badajoz para que pudiera recibir las atenciones que necesita, puesto que en Coria no había ningún tipo de recurso ni público ni privado que las ofreciera. Por eso en septiembre de 2023 y para sufragar los cuantiosos gastos de alquiler de vivienda, financiación de servicios y tratamientos, etc. que conlleva sus atenciones en Badajoz; acordé con terceros la venta de un piso en Coria. Encontrándome que estaba sin inscribir en el Registro de la Propiedad, me dispuse a efectuar dicho trámite. Pero resultó que para llevar a cabo dicha inscripción, debía inscribir cinco escrituras anteriores que presenté y sobre la que recayeron calificaciones negativas por parte del Sr. Registrador por supuestos errores en las Escrituras que van arrastrando sucesivamente desde la última inscripción registral efectuada.

Ante mi más absoluta desesperación puesto que acabé perdiendo la venta ya acordada que necesitaba para seguir financiando los tratamientos y estancia de mí hijo, desde entonces llevo luchando por realizar ese trámite, siendo negado todos mis intentos por parte del Sr Registrador que una y otra vez me afirma que "hay ahorros que salen muy caros" y que "ya estoy tardando en coger un abogado y emprender un procedimiento judicial para resolver la situación", añadiendo que costará muchos miles de euros en honorarios puesto que las mismas son proporcionales al patrimonio a inscribir. Dinero de menos con el que en ese caso contará mi hijo para asegurar sus necesidades vitales en el futuro.

Medio de resolución propuesto que resulta absolutamente inadecuado e injusto además de gravemente perjudicial e innecesario. Puesto que como se demostrará a través del presente Recurso, la causa de que no se pueda inscribir esta primera Escritura que abre el paso y vicia a todas las demás, es enteramente debida a flagrantes y trágicos (por las consecuencias) errores de inscripción por parte de los titulares del Registro de la Propiedad de Coria; cuyo titular actual debe y puede proceder a su subsanación.

B. Así mismo cabe destacar, que de los ocho comparecientes en la Escritura que se pretende inscribir realizada hace 43 años, cinco ya han fallecido (Dn. J., Dña. M. D., Dn. J., Dña. E. y Dn. C.). Sufriendo Dña. M. L., con más de 90 años, de un grave estado de salud que le impide cualquier desplazamiento. Además de que los numerosos herederos de los titulares ya fallecidos se encuentran diseminados por toda la geografía del Estado, sin que tenga conocimiento de sus direcciones ni de las localidades de residencia de algunos de ellos. Que incluso dos de esos herederos por su también grave estado de salud tampoco pueden desplazarse (J. y Q. H. S.), estando uno de ellos al menos internado en un centro de discapacitados en Madrid. Que para más complejidad el heredero de Dña. E. fue el propio Obispado de Coria. En definitiva, que resulta imposible resolver la situación subsanando los supuestos defectos mediante una nueva Escritura firmada por los herederos de los fallecidos.

Segundo. De los Errores y Falta de Requisitos de la Segunda Nota de Calificación.

A. Con fecha 02/02/24 presenté por primera vez en el Registro de la Propiedad de Coria, la Escritura cuya inscripción se pretende mediante el presente Recurso; causando el Asiento de Presentación 1646 del Diario 70. Lo que dio lugar a una primera Nota de

Calificación por parte de dicho Registro adjunta (...); suspendiendo la inscripción al señalar concretamente tres defectos subsanables:

“1. No consta la situación arrendaticia del inmueble. 2. No consta la manifestación relativa al hecho de ser los inmuebles la vivienda habitual o no, de los transmitentes, con las consecuencias jurídicas correspondientes. 3. No se acredita debidamente la representación de Doña E. H. S., ni tampoco consta la oportuna ratificación.”

Motivo por el que me dispuse a la subsanación del único que era cierto de todos ellos como más adelante se demostrará. Sin embargo y dado que tardé más tiempo en encontrar la Ratificación de Dña. E. H. S., que la vigencia del asiento de presentación de 60 días (art. 17 de la Ley Hipotecaria), transcurrido dicho plazo, se debió cancelar de oficio dicho asiento, por nota marginal (art. 436 del Reglamento Hipotecario). Además, cabe destacar que el primero era erróneo, puesto que sí consta en la Escritura la situación arrendaticia del inmueble.

B. “Por ese motivo, con fecha 27/09/2024 presenté nuevamente Formulario de Entrada (...) con los títulos necesarios para poder llevar a cabo la inscripción de la misma Escritura de Compraventa; causando al Asiento de Presentación 860 del Diario 2024. Lo que dio lugar a la Nota de Calificación por parte del Registro (...); suspendiendo nuevamente la inscripción al señalar los tres defectos reseñados en el encabezamiento del Recurso. Pero eliminando, además del subsanado, el que no era cierto sobre la situación arrendaticia del inmueble contenido en la primera Notificación y, sorprendentemente, añadiendo dos nuevos supuesto defectos los cuales no constaban en esa primera Notificación.

C. En ese sentido cabe destacar que, en primer lugar y según el artículo 258-5 de la Ley Hipotecaria, la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria; lo cual se incumple flagrantemente en este caso. No puede ser que el Sr Registrador comunique unos defectos a subsanar y, cuando se pretende llevar a cabo esa subsanación, quite uno y añada dos nuevos. Estos son los defectos a subsanar, pero si puedes hacerlo, tengo otros.

Tal situación atenta contra el derecho de defensa del legitimado solicitante de la inscripción, de modo que desde el principio debe tener conocimiento de todas las razones por las que se deniega la misma para decidir si debe y cómo actuar. Motivo por el que el Registrador, en una segunda Nota de Calificación sobre la misma Escritura, no debiera poder suprimir uno y alegar dos nuevos defectos. Puesto que no tengo ninguna garantía de que, si no subsano estos últimos a tiempo, en otra calificación posterior pueda añadir otros.

Voy a poner un ejemplo al respecto: Las dos Notas de Calificación coinciden en uno de los supuestos Fundamentos en Derecho que constituirían defectos que impedirían la inscripción: Concretamente que no consta la manifestación relativa al hecho de ser los inmuebles o no vivienda habitual de los transmitentes. Pues bien, en la primera Nota de Calificación basan dicha supuesta obligación en lo dispuesto en los artículos 91 del Reglamento Hipotecario y en el 1727 del Código Civil. Pero, sin embargo, en la Segunda Nota de Calificación, ya tan sólo apoya dicha obligación en lo dispuesto en el artículo 1727 del Código Civil. Por lo que, en las Notas de Calificación, no sólo aparecen distintos Fundamentos en Derecho, sino también distintas normas que sustenten los supuestos defectos en los que coinciden ambas Notas que, supuestamente, impedirían la inscripción de la Escritura que se pretende; lo que resulta de nuevo contrario al artículo 258-5 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que la calificación del Registrador deberá ser global y unitaria. Puesto que se quita un fundamento en Derecho, se añaden dos y, además, se modifican las normas legales que los refrendan. Situación que resulta totalmente anómala, caótica y desconcertante.

D. El compareciente respeta la obligación de que el Sr Registrador deba añadir los defectos no expresados en la primera nota de calificación, pero apreciados en un momento posterior, aunque sea ya de manera extemporánea y causando confusión al

solicitante; todo ello en aras de hacer prevalecer el principio de legalidad. Pero el caos de quitar y poner fundamentos en Derecho y de modificar las normas en que los sustentan, acredita una falta de rigor y de comisión de errores, además de suponer una falta de seguridad y desconcierto para el solicitante de la inscripción registral inadmisibles. Todo lo cual debiera llevar aparejada la consiguiente corrección disciplinaria. Más aún cuando en este caso se niega la inscripción alegando un pequeño e intrascendente error material de un tercero (Notario) en su Escritura consistente en un evidente baile de números. No puede valorarse con tanto severidad e intransigencia la paja en el ojo ajeno y no ya la viga en el propio, sino el rascacielos entero, como a continuación se seguirá demostrando.

E. Pero es que, además, la segunda Nota de Calificación debe ser considerada como Nula de pleno Derecho, puesto que no reúne los requisitos mínimos e imprescindibles exigidos, entre otras, por distintos artículos de la Ley Hipotecaria; causando nuevamente indefensión y desconcierto en el solicitante, al carecer, como ya se ha mencionado, de elementos tan básicos como:

El nombre de la autoridad o funcionario que la firma (art. 19 bis LH). La fecha, ya que resulta necesaria para verificar que se ha respetado el plazo legalmente establecido por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; motivo por el que la Ley obliga al Registrador a expresarla inexcusablemente. Como por ejemplo se puede comprobar que, en este caso, se ha incumplido el plazo legal de Notificación, puesto que, al tratarse de un procedimiento administrativo, le es de aplicación lo previsto en la legislación administrativa (anteriormente, el art. 58 de la Ley 30/1992, y actualmente, lo dispuesto en la Ley 39/2015). Consistente en un Plazo de 10 días hábiles que, como se puede comprobar por la fecha del correo electrónico adjunto (...), ha sido superado. Y, en el probable supuesto de que en este sentido se alegara un envío anterior de la mencionada segunda Notificación, dado que la LH exige que deberá quedar constancia fehaciente de ello, se solicita que se compruebe que la dirección de correo electrónico al que se dirigió coincide con la que se reseñó en el Formulario de Entrada (...) por el que se autorizaron las notificaciones telemáticas (...); puesto que el compareciente no ha recibido ninguna otra Notificación anterior.

F. Además las Notas de Calificación incluso informan erróneamente de que el Recurso Gubernativo deberá presentarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual ya no existe según lo dispuesto en el Real Decreto 139/2020. Debiendo presentarse ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que es su nueva denominación desde hace años.

O también, en esa segunda Nota de Calificación, utiliza el nombre de Dña. E. H. S. para nombrar a uno de los titulares cuando en realidad se llama Dña. E. H. S.

Tercero. De los graves errores cometidos también en las inscripciones registrales.

A. Los supuestos defectos 1 y 2 señalados en los Fundamentos de Derecho de la Nota de Calificación (sin fecha) que ahora se recurre, se basan en los datos obrantes en el Registro de la Propiedad de Coria. Debido a lo cual resulta imprescindible valorar si los mismos son correctos, para lo cual habrá que comparar dichas inscripciones registrales con la Escritura de la que provienen, cuestiones todas ellas relacionadas directa e inmediatamente con la Calificación supuestamente (no consta firma) efectuada por el Sr. Registrador de ese Registro de Coria y que es objeto del presente Recurso.

La Escritura reseñada es la de Compraventa autorizada por el Notario de Coria Dn. Francisco García Domínguez con fecha 21/02/74 y número de protocolo 105 (...), a través de la cual, Dn. C. H. S. q.e.p.d. vende a sus hermanos J., J. y E. H. S. (todos ellos ya fallecidos), diversas fincas. Entre ellas las dos casas que, posteriormente, fueron a su vez vendidas al compareciente y a sus dos hermanos, mediante el título que ahora se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad de Coria.

B. De esta forma, en la Escritura de Compraventa anteriormente citada de fecha 21/02/74 y número de protocolo 105, como se ha dicho, Don. C. H. S. vende a sus hermanos J., J. y E. H. S., diversas fincas. Entre ellas, las casas de Coria con números 4324 y 1692. Por eso, en el apartado estipulaciones se reseña expresamente que Don. C. vende a sus hermanos Dn. J., Dn. J. y Doña. E. (los cuatro H. S.), que compran en comunidad y proindivisión 1/6 parte de todas las fincas. Y prosigue reseñando: Los compradores J., J. y E. H. S., adquieren cada uno por esta compra una dieciochoava parte de todas las fincas; sobre las cuales, tienen además y, por el mismo título que el vendedor (una Escritura de Donación), una sexta parte cada uno.

En definitiva, que los cuatro hermanos tenían en propiedad por Donación una sexta parte de las fincas, y uno de ellos vendió a los otros tres la suya. Por lo que los compradores que ya tenían una sexta parte, a través de la compraventa, ahora tienen también una dieciochoava parte cada uno.

Pues bien, si ahora consultamos la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Coria que contiene los datos registrales de la finca 4324 (...), sorprendentemente nos encontramos con que: la inscripción registral atribuye la propiedad con carácter ganancial a los compradores junto con sus cónyuges, excepto a doña E. Por ser soltera. Es decir, que en ese Registro de la Propiedad y dado que en el sistema registral español es la propia inscripción la que dota al derecho de la plenitud de efectos, garantizando tanto la protección de la titularidad frente a los terceros, como la seguridad del tráfico jurídico; debido a su grave error, acaban de convertir y dotar de derechos de propiedad (mientras no se corrija el error) a unas personas que no fueron compradores, concretamente a: Dña. M. D. P. S. y a Dña. M. L. R. V.

Pero es que resulta que consultando la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Coria que contiene los datos registrales de la finca 1692 (...), se ha cometido el mismo grave error.

C. Y siguiendo con el análisis de las citadas inscripciones registrales y tratando de desenredar esta antología del disparate:

Si consultamos la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Coria que contiene los datos registrales de la finca 4324 (...), nos encontramos que a los titulares de las fincas se les atribuye su propiedad de 3/18 partes (1/6) por título de donación formalizado en Escritura de fecha 22/03/69. Y su propiedad de 1/18 parte por título de compra formalizado en Escritura con fecha 21/02/74.

Sin embargo, si consultamos la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de Coria que contiene los datos registrales de la finca 1692 (...), nos encontramos con que a los titulares de las fincas se les atribuye su propiedad intercambiando las Escrituras que las acreditan. De forma que, a los que poseen una sexta parte afirman que es como consecuencia de título de Donación formalizado en Escritura con fecha 21/02/74; cuando no se corresponde la Donación con esa Escritura, la cual es en realidad la de venta de 1/18 parte. Y viceversa, a los que poseen una dieciochoava parte afirman que es como consecuencia de título de compra pero a continuación aseguran que ha sido formalizado en Escritura con fecha 22/03/69; cuando no se corresponde puesto que esa Escritura no es la de Compra sino la de Donación de una sexta parte.

D. En septiembre de 2014, como se ha dicho, el compareciente sufrió un grave infarto Agudo de Miocardio (obstrucción del 96/%) por el que estuvo ingresado en el Servicio de Urgencias del Hospital (...) de Cáceres 15 días. Pasado un poco de tiempo los médicos me indicaron que sería bueno que arreglara las cosas. Por ese motivo, una de las gestiones que realicé fue visitar al Sr Registrador de Coria, ya que no podía entender que si, conforme figura en las dos inscripciones registrales de las fincas 4324 y 1692 (de las que trata este apartado[...]) Dn. J. H. S. al vender a sus hijos A. C. (y cónyuge), M. E. y J. J. H. R.; se habían reservado vitaliciamente el derecho de uso y habitación lógicamente de la parte transmitida (1/6 parte), en las citadas inscripciones registrales afectaban a la totalidad de las dos fincas.

En ese momento el Sr Registrador de Coria, me comentó que lo rectificaría, pero de nuevo, sorprendentemente, lo realizó tan sólo de la finca 4324 y no de la 1692. Es decir, el derecho de uso y habitación es sobre la sexta parte que se transmite de las dos fincas, pero en las inscripciones registrales, se habla cometido un error y se había inscrito sobre la totalidad de las dos fincas; y cuando el Sr. Registrador accede a rectificar el error, tan sólo lo hace de una de las dos fincas.

De modo que en la actualidad y según las inscripciones registrales contenidas en las Notas Simples Informativas adjuntas (...), el referido derecho de uso y habitación en una de las fincas es sobre su totalidad (1692) y en la otra sobre una sexta parte (4324). Lo que condiciona con esa carga las escrituras de los pisos en que posteriormente se han dividido esas casas, incluido el que ya tenía vendido el compareciente y cuya venta se echó a perder por su falta de inscripción catastral.

E. Por tanto, en un sistema en el que los asientos registrales se presumen o reputan exactos y concordantes con la realidad jurídica, no debieran producirse tan graves y numerosos errores como sucede en este caso concreto. Puesto que conforme a lo dispuesto en el art. 2013 [sic] del Código Civil y VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los asientos registrales, como ya se ha dicho, son considerados exactos y válidos produciendo todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen o se declare su invalidez.

Pero además debe quedar absolutamente claro que, lo que se propone a través del presente Recurso en relación a las inscripciones registrales de las fincas reseñadas, para que dejen de condicionar la inscripción registral que se pretende y de todas las siguientes; no es valorar la procedencia o improcedencia de los asientos, sino que se corrijan por parte de quien tiene la competencia para ello, los errores materiales y de concepto cometidos por el Registrador que extendió la anotación de inscripción o de su sucesor.

Cuarto. De los Fundamentos en Derecho 1 y 2 de la Segunda Nota de Calificación.

Como ya se ha expuesto en el Fundamento en Derecho Segundo de este Recurso, la Escritura cuya inscripción se pretende, se presentó en el Registro de Coria dos veces dando lugar a dos asientos y a dos Notas de Calificación. De forma que cuando pretendí subsanar los defectos de la primera, en la segunda se alegaron nuevos defectos, se quitaron otros y se modificaron las normas que los sustentaban, incumpliendo el artículo 258-5 de la Ley Hipotecaria. Además de que la misma debiera considerarse Nula de Pleno Derecho al no reunir los requisitos mínimos exigidos en distintos artículos de la Ley Hipotecaria, entre otras normas de aplicación. No obstante, entraré a analizar los Fundamentos en Derecho de esa segunda Nota de Calificación:

A. De esta forma, en los Fundamentos en Derecho 1 y 2 de esa segunda Nota de Calificación, se sostiene básicamente que los porcentajes de propiedad que se transmiten a través de la Escritura de Compraventa de fecha 19/01/1981 y número de protocolo 41 que se pretende inscribir, consultadas las inscripciones de las fincas que reseña con los datos registrales, no coinciden. Es decir, que los porcentajes de propiedad que se transmiten en la Escritura no coinciden con los que contienen los datos que constan en el Registro. Lo cual constituiría un defecto que daría lugar a la suspensión de la solicitada inscripción.

Pero para aclarar esa contradicción entre los porcentajes de propiedad transmitidos, resulta imprescindible destacar que, en el Fundamento de Derecho Tercero de este Recurso, se ha acreditado que las Inscripciones Registrales de las fincas están plagadas de graves errores, que vician todas las Escrituras posteriores, incluida la que ahora se pretende inscribir.

Pongamos un ejemplo para aclarar la situación descrita:

1. En la Escritura que se pretende inscribir de fecha 19/01/81 y número de protocolo 41, se vende 1/18 (5,55 %) parte indivisa a cada comprador de la finca 1692 reseñando la Inscripción 8.<sup>a</sup> Y expone dicha Escritura que el Título a través del que adquirieron los vendedores el referido porcentaje de propiedad de la finca 1692, es el de compra a Dn. C. H. S., a través de la Escritura de fecha 21/02/1974 (...)

2. Sin embargo, los datos del Registro de esa Inscripción 8.<sup>a</sup> que aparecen en la Nota Simple Informativa de la Finca 1692 (...), son de unos porcentajes de propiedad para cada titular del 16,66 (1/6). Por lo que efectivamente no coinciden.

Pero a continuación esos mismos datos de la Inscripción 8.<sup>a</sup> del Registro afirman que los Titulares tienen el pleno dominio por título de Donación a través de Escritura de fecha 21/02/74 autorizada en Coria por el Notario Francisco García Domínguez. Lo cual es incierto, ya que se han inscrito los datos de una Escritura equivocada, puesto que la Escritura de Donación por la que los titulares tienen el pleno dominio es de fecha 22/03/69 autorizada en Cáceres por el Notario Joaquín Ros Álvarez. Error que no se comete en los datos del Registro que aparecen en la Nota Simple Informativa de la finca 4324 (...), en la que los datos de la Escritura de Donación son los correctos.

3. Y lo mismo ocurre con los de los porcentajes de propiedad de esa Finca 1692 del 5,55 % (1/18) cuyos titulares adquieren su pleno dominio por título de Compra. Puesto que la Nota Informativa reseña que esa Compra se formaliza a través de la Escritura con fecha 22/03/69 autorizada en Coria por el Notario Dn, Joaquín Ros Álvarez. Lo cual vuelve a ser incierto, ya que se han inscrito de nuevo los datos de una Escritura equivocada, puesto que la Escritura de Compra por la que los titulares tienen el pleno dominio es de fecha 21/02/74 autorizada en Coria por el Notario Dn. Francisco García Domínguez. Error que tampoco se comete en los datos del Registro que refleja la Nota Simple Informativa de la finca 4324 (...), en la que los datos de la Escritura de Compra son los correctos.

4. Pues bien, a la vista de esos errores en los datos de las Inscripciones del Registro, resulta lógico concluir que el Notario en el momento de confeccionar la Escritura de Compraventa cuya inscripción se pretende, a la hora de concretar la Inscripción qué correspondía poner, comprobó que según los datos del Registro de la Propiedad, la Escritura en la que constan los porcentajes de propiedad que se transmite (5,55 %, es decir, 1/18 de cada vendedor) de la finca 1692, se reseñaba (equivocadamente) que era la de fecha 22/03/69 autorizada en Coria por el Notario Dn. Joaquín Ros Álvarez, la cual tiene como Inscripción de la finca la 8.<sup>a</sup> Cuando la Escritura real que debía constar en los datos del Registro es la de fecha 21/02/74 autorizada en Coria por el Notario Dn. Francisco García Domínguez cuya Inscripción de la finca es la 9.

5. Y lo mismo pudo perfectamente ocurrir con la Inscripción de la finca 4324, Puesto que si, guiándose por referidos errores en los datos de inscripción, el Notario había consultado la Inscripción que debía reseñar en la Escritura equivocada (de fecha 22/03/69) para poner la Inscripción de la finca 1692, dado que sabiendo sobradamente que los porcentajes de las dos fincas se habían vendido a través de la misma Escritura, en buena lógica a continuación consultó la Inscripción que constaba en esa misma Escritura para la finca 4324, que era la Inscripción 2.<sup>a</sup> cuando debía haber puesto la 3.<sup>a</sup> si hubiera consultado la Escritura correcta.

6. Por tanto, resulta razonable concluir que el Notario se equivocó de números de Inscripción, cometiendo un error material insustancial, al poner la 8.<sup>a</sup> en vez de la 9.<sup>a</sup> y la 2.<sup>a</sup> en vez de la 3.<sup>a</sup>, debido a los numerosos y graves errores que contienen los Datos del Registro. Los cuales pueden y deben ser subsanados por parte de quien tiene competencias para ello: El Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Coria. Puesto que, como se ha reiterado, afectan y condicionan negativamente la inscripción registral de la Escritura que en la actualidad se pretende y, además, de todas las Escrituras posteriores a la misma.

Aunque pueda resultar más conveniente proponer como solución un procedimiento judicial largo y gravoso, para evitar reconocer y hacer frente a la existencia de



numerosos errores en los datos registrales que vician todas las Escrituras posteriores y que pueden y deben ser corregidos.

B. Pero también cabe destacar que las dos Notas de Calificación coinciden en que hay otro supuesto defecto en la Escritura cuya inscripción se pretende, consistente en que “No consta la manifestación relativa al hecho de ser los inmuebles objeto del expediente vivienda habitual o no, de alguno de los transmitentes, siendo necesario”. Cuando dicha manifestación, en este caso concreto, ni es obligatoria ni es necesaria como se demostrará en el Fundamento Jurídico Quinto del presente Recurso. Pero primero debo exponer lo siguiente:

A raíz de la primera Nota de Calificación en la que, como se ha referido, ya constaba ese supuesto defecto de omisión de esa manifestación sobre la vivienda habitual, y dado que el calvario que estoy padeciendo para lograr la inscripción está siendo largo y penoso; en su día solicité también una entrevista con el actual y único Notario de Coria Don Andrés Diego Pacheco para preguntarle si podía subsanar esa omisión sobre la mención a la vivienda habitual en la Escritura. El cual me aseguró que “él podía rectificar cualquier error que hubiera cometido en una Escritura que él hubiera realizado. Pero no en una Escritura realizada por otro Notario”.

De lo que cabe deducirse que, la subsanación del error material que contiene la Escritura que se pretende inscribir, consistente en simplemente cambiar el número de la Inscripción 8 por el 9 en la finca 1692 y el 2 por el 3 en la finca 4324; dado que dicha Escritura fue realizada por su antecesor en la Notaría, a tenor de su Información, supuestamente no podría subsanarlo mediante una rectificación por su parte. Lo cual parece también incierto.

Puesto que, según el Reglamento Notarial, los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales, podrán ser subsanados por el notario autorizante, su sustituto. o sucesor en el protocolo (como es el caso), por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiera originado o sufrido. El Reglamento Notarial, por lo tanto, permite corregir el error mediante una nueva escritura, acta o diligencia que complementará, aclarará o subsanará la escritura con el error. Más aún teniendo en cuenta que una rectificación con la conformidad de los otorgantes resulta imposible al estar todos fallecidos.

Por lo tanto, el único Notario actual de Coria Dn. Andrés Diego Pacheco, en su calidad de sucesor en el protocolo del Notario que realizó la Escritura que se pretende inscribir, Don. Francisco García Domínguez, al igual que el Sr. Registrador, puede y debe subsanar los errores materiales que, no siendo ni siquiera sustanciales puesto que es un mero baile de números intrascendente y además consecuencia de los errores en los datos que contienen las inscripciones en el Registro de la Propiedad, cometió su antecesor y que impiden la inscripción de la Escritura de compraventa de fecha 19/01/1981 y número de protocolo 41; todo ello mediante una nueva escritura o diligencia que los corrija.

Pero parece que para todos los que ostentan la competencia de poder resolver, los errores propios o de antecesores en el cargo, resulta más cómodo ponerse de perfil y derivar la solución a un tercero (vía judicial); con independencia de lo injusto y gravoso que ello resulte, así como de los perjuicios que ocasione.

Quinto. Del Fundamento en Derecho común en las dos Notas de Calificación, consistente en la supuesta omisión en la Escritura de la manifestación sobre si los inmuebles son o no vivienda habitual.

A. Pero antes de entrar de lleno en un análisis técnico jurídico que acredite que la mencionada manifestación, en este caso en concreto, no es ni obligatoria ni necesaria, necesito exponer una dolorosísima y traumática situación muy relacionada con el caso. Porque las continuadas e irregulares (incluso ilegales como a continuación se demostrará) actuaciones llevadas a cabo en el Registro de la Propiedad de Coria, han

causado (y siguen causando) gravísimos sufrimientos y perjuicios al compareciente y a su familia (madre, hermanos y, ahora también, hijo):

De esta forma, para poder evidenciar y analizar los graves errores que tienen las inscripciones registrales, en el Fundamento en Derecho Tercero de este Recurso, se acreditó la necesidad de aportar la Escritura de las que provenían. Dicha Escritura es la de Compraventa autorizada por el Notario de Coria Dn. Francisco García Domínguez con fecha 21/02/74 y número de protocolo 105 (...) A través de la cual (mi padre) Dn. C. H. S. q.e.p.d., casado (según aparece en sus datos personales relacionados en la propia Escritura) con (mi madre), Dña. M. C. G. C. q.e.p.d.; vende a sus hermanos J., J. y E. H. S. diversas fincas. Entre ellas las dos casas que, posteriormente, fueron a su vez vendidas al compareciente y a sus dos hermanos, mediante el título que ahora se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad de Coria y que se deniega.

Pues bien, si se revisa dicha Escritura, en ningún lugar de la misma aparece la manifestación relativa al hecho de tener o no la condición de vivienda habitual alguna de las dos casas que se venden. Con el agravante de que, a diferencia de la Escritura que ahora se pretende Inscribir, no aparece el consentimiento sobre dicha venta de mi madre Dña. M. C. G. C. q.e.p.d.

Si ahora nos fijamos en la Escritura que se pretende inscribir, de Compra-Venta otorgada en Coria, ante el notario Dn. Francisco García Domínguez, con el número 41 de su protocolo y autorizada con fecha 19/01/1981. En los datos de los compradores, que somos el compareciente y sus dos hermanos, nuestro domicilio habitual, junto con nuestra madre, era la casa ubicada en la Calle (...) Es decir, una de las que se vendió a través de la Escritura anterior de fecha 21/02/74 y número de protocolo 105; concretamente la registral 1692.

En este punto conviene recordar la sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de Abril de 1997 que señala que "En un sistema, no de transcripción, sino de Registro como el que tradicionalmente ha imperado e impera en España, los documentos en virtud de los que se practican los asientos (...) agotan sus efectos (...) ante el Registro, al servir de base (...) para la calificación e inscripción. A partir de ese momento, al practicarse el asiento, es este acto el que produce los efectos propios (...) del Registro (..) (constitutivos, de presunción de exactitud, de publicidad, de fe pública registral, de inoponibilidad, etc.).

Por tanto, el Registro de la Propiedad de Coria cometió una grave ilegalidad de trascendentales consecuencias jurídicas y humanas, cuando inscribió sin que se cumplieran los requisitos legales necesarios para ello, la Escritura de Compraventa autorizada por el Notario de Coria Dn. Francisco García Domínguez con fecha 21/02/74 y número de protocolo 105 (...)

No entraré a exponer los sufrimientos ni chantajes a que fuimos sometidos mi madre y sus tres hijos de 14, 13 (el compareciente) y 10 años, al tener que habitar desde entonces una vivienda en precario puesto que ya no teníamos ningún derecho sobre la misma al haber sido vendida a terceros sin respetar los derechos que nos correspondían por ser nuestra vivienda habitual familiar.

Pero resulta casi una broma macabra que, el mismo Registro de la Propiedad que cometiendo una grave ilegalidad, provocó con su inscripción tanto dolor y perjuicios. Ahora, cuando se pretende inscribir la Escritura a través de la que recuperamos la que era y sigue siendo de uno de los hermanos (M.) nuestra vivienda habitual, el mismo Organismo que no exigió que se cumpliera el requisito cuando era legalmente obligatorio; ahora que no lo es, impida la inscripción alegándolo como incumplimiento. No hay palabras para describir tanta ignominia...

B. Como ya se ha mencionado anteriormente, las dos Notas de Calificación emitidas por el Registro de la Propiedad de Coria (aunque la segunda debería ser considerada Nula de Pleno Derecho por Incumplimiento de requisitos) coinciden en que habría un Fundamento de Derecho que constituiría un supuesto defecto a subsanar consistente en que: "No consta la manifestación relativa al hecho de ser los inmuebles la

vivienda habitual o no de los transmitentes, con las consecuencias jurídicas correspondientes.". Al respecto debo exponerles:

1. Desde un enfoque meramente legalista, la referida supuesta obligación de incluir en la Escritura de compraventa tal manifestación, no sería aplicable a este caso concreto y, además, de su omisión no se derivarían ningún tipo de "consecuencias jurídicas correspondientes" que pueda suponer el menoscabo de algún derecho de terceros:

2. El artículo 1320 del Código Civil, que es el único aplicable en este caso, regula que "para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial". Y ese requisito legal se cumple en la Escritura de Compraventa cuya inscripción se solicita:

De este modo, en la misma se encuentra expresado el consentimiento de los cónyuges Dn. J. H. S. y su esposa Doña. M. D. P. S. Igualmente Dn. J. H. S. da su consentimiento y también el de su esposa Doña. M. L. R. V., a la que representa en virtud de un Poder autorizado bajo la fe del Notario, de fecha doce de enero del año de la propia Escritura (según consta expresamente en la misma). Por último, Dña. E. H. S. no requiere consentimiento de cónyuge alguno por ser soltera, condición también expresamente reseñada en la Escritura.

3. Pero, sin embargo, la primera Nota de Calificación del Registro de la Propiedad también cita como incumplido el artículo 91 del Reglamento Hipotecario, cuando no afecta a este caso como se deduce del hecho de que en la Segunda Nota de Calificación ya no lo cita. Y no es de aplicación al presente caso puesto que regula un supuesto diferente.: "Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter". Es decir, que regula cuándo debe manifestarse en la Escritura que la vivienda privativa No tiene el carácter de habitual y no lo contrario. Todo ello para no afectar los derechos que puedan corresponder al cónyuge no propietario que no presta su consentimiento. Pero esta norma, como se ha dicho, no es de aplicación a este caso concreto porque todos los cónyuges no propietarios han otorgado su consentimiento a la disposición y, por tanto, no procede que conste la manifestación de que la vivienda No es la habitual.

4. O expresados de otro modo ambos artículos que persiguen la protección de la vivienda familiar:

a) Si ésta pertenece a uno sólo de los cónyuges, pero se trata de la vivienda habitual de los dos, en la Escritura en la que se disponga de la misma, como único requisito tendrán que otorgar su consentimiento ambos (art. 1320 CC). Y como tal exigencia es obligatoria por Ley,

b) Cuando se trate de una disposición unilateral y libre del cónyuge propietario sin el consentimiento en la Escritura del cónyuge no titular, para justificar que esa falta de consentimiento expreso no es un incumplimiento legal, además de que no afecta a sus derechos y poder así inscribirla registralmente, el disponente deberá manifestar que la vivienda "No tiene el carácter de habitual". Porque se reitera que el artículo 91 del RH regula cuándo debe manifestarse en la Escritura que la vivienda de la que se dispone no constituye la vivienda habitual familiar, sin expresar nada sobre cuándo debe manifestarse que la vivienda de la que se dispone sí constituye la habitual y familiar.

c) Por tanto, para disponer de la vivienda privativa de uno de los cónyuges, cuando ésta sea la habitual y familiar, tendrán que prestar su consentimiento ambos cónyuges sin más requisitos. Y cuando no lo sea, para justificar la no obligación de su ratificación y la no afectación de los derechos del cónyuge no propietario, el disponente deberá manifestar en la Escritura que "No es la vivienda familiar habitual".

d) Es decir, con el fin de proteger la vivienda familiar, cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de libres y unilaterales (una sola manifestación de voluntad) actos dispositivos sobre una vivienda privativa perteneciente a uno sólo de los cónyuges, que el disponente propietario manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter (de vivienda habitual). Pero por lógica de lo anterior se deduce con toda claridad que, cuando en la Escritura a través de la que se dispone de los derechos inherentes a la vivienda, ambos cónyuges otorgan su consentimiento, la manifestación de que la vivienda en cuestión no es la habitual, ya carece de sentido alguno puesto que ya no puede menoscabarse de ningún modo los derechos del cónyuge no titular que ha dado su consentimiento expreso a la disposición de que se trate; ya sean transmisiones onerosas como la compraventa o gratuitas como la donación.

Por tanto, en este caso en la Escritura de la que se pretende su inscripción registral, actuando de consuno, han otorgado su consentimiento todos los cónyuges de los titulares de la vivienda, cumpliéndose por tanto lo dispuesto en el artículo 1320 del Código Civil. Por lo que, para efectuar la inscripción registral, no es aplicable lo dispuesto en el artículo 91 del Reglamento Hipotecario, el cual únicamente sería de aplicación cuando no se constasen con tales consentimientos de los cónyuges no propietarios. Ya que no procede manifestar que no es la vivienda habitual porque en tal caso no sería necesario sus consentimientos. Y manifestar que sí es la vivienda habitual sería una redundancia innecesaria no exigida en ninguna norma legal. Puesto que del mero hecho de cumplir el requisito exigido en el art. 1320 del Código Civil sin más manifestación, ya se deduce el carácter que tiene la vivienda. Y, de la omisión de dicha innecesaria manifestación, no se deriva ninguna consecuencia jurídica para ninguna de las partes.

Sexto. De la responsabilidad en la subsanación de los errores.

El compareciente no puede entender, mediante un análisis racional y basado en el sentido común, la actitud del Sr. Registrador de Coria, el cual, es perfectamente consciente, porque así se lo he informado, de que la no inscripción de la Escritura que se pretende, cerraba a su vez el paso a las posteriores inscripciones de las siguientes Escrituras que permitirían inscribir finalmente el piso acordado para su venta; la cual desgraciadamente se ha perdido incluso cuando se tenía ya redactado el contrato de arras (aunque no se llegó a firmar el mismo por esa falta de inscripción registral). Dinero que tenía como finalidad seguir financiando la estancia y tratamientos que precisa por su 70 % de discapacidad mi hijo J. F. A la vez que se empantana y devalúa toda la herencia que puedo dejarle y que necesitará para cubrir sus necesidades más básicas cuando yo falte. Es mucho el dolor y el perjuicio que su conducta ocasiona.

Porque, el Sr. Registrador, para realizar las Notas de Calificación (plagadas de errores, incumplimiento de requisitos, contradictorias entre sí y contrarias al principio sobre la necesidad de que sean globales y unitarias, cambiando los Fundamentos Jurídicos a conveniencia, añadiendo supuestos errores que en realidad no existen o que no se sustenta jurídicamente, etc.) ha debido estudiar la situación registral de las fincas en cuestión, motivo por el que debe estar al corriente de los graves, trascendentes y múltiples errores de las Inscripciones Registrales (atribuyendo la condición de compradores a personas que no lo son, intercambiando las escrituras que sustentan la propiedad, lo que induce a errores en las posteriores Escrituras, etc.).

Pese a lo cual, sus argumentos repetidos una y otra vez en las entrevistas personales y por vía telefónica mantenidas, con una actitud y una ausencia de empatía incomprensibles, más aún cuando estamos sufriendo las graves consecuencias de tanta impericia acreditada a lo largo del tiempo en el funcionamiento de ese Registro de la Propiedad, primero el compareciente y sus hermanos siendo unos niños y ahora mi hijo que como he referido padece una grave discapacidad; son que "hay ahorros que salen muy caros" (refiriéndose a que las fincas debieron ser inscritas en su momento) y, para

asegurarse que ese aserto se cumpla, propone una y otra vez que “ya estoy tardando en iniciar un procedimiento judicial que resuelva la situación” añadiendo que saldrá carísimo en honorarios de abogados, procuradores, etc.

Sin embargo, la proposición por su parte de dicha vía de solución, más allá de procurar que la afirmación de que el ahorro debe salir caro se cumpla, es una contradicción absoluta con el hecho de que en las dos Notas de Calificación se evalúen los supuestos defectos que impiden la inscripción de la Escritura, como subsanables. Puesto que, si lo son, tendrá que subsanarse y corregirse previamente todos los errores que los han provocado y que afectan a todas las Escrituras posteriores y, posteriormente los propios errores manifestados; todos ellos por parte de quienes pueden y deben por tener las competencias y el deber de corregirlos:

En este caso el propio Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Coria. Y en el del error material concreto, inducido por los errores en las inscripciones registrales, cometido en la Escritura que se pretende inscribir, al ser redactada en la Notaría de Coria, tendrá que ser subsanado por parte de quien también tiene esa competencia, que es el Sr. Notario que sucedió en el protocolo a su antecesor que lo cometió.

Por todo lo anteriormente referido, por ser de Justicia. Pero también haciendo uso, de ser necesario, de unos elementales principios de Equidad, entendida como moderación o enmienda de la previsión legal, o como la solución del caso concreto no previsto en la Ley, según el sentido intuitivo de lo que es Justo. Además, aplicando el principio “Summis ius summa iniuria”, que alude a la necesidad de moderar la aplicación estricta y literal de la ley por los principios generales del Derecho y, en definitiva, tal como prevé el artículo 3.1 del Código Civil, por el espíritu y finalidad de la norma, evitando que una interpretación literal, rigorista, deshumanizada y sin tener en cuenta el contexto, más aún cuando en este caso concreto no hay tercero afectado en ninguno de sus derechos, conduzca a resultados no deseados o no queridos por el Derecho y por el propio legislador».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 13 de diciembre de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe en el que, a la vista del recurso, revocaba el tercero de los defectos señalados, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario sustituto en el protocolo, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1320 del Código Civil; 326 de la Ley Hipotecaria; 91 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968, 10 de noviembre de 1987, 16 de junio de 1993, 7 de julio de 1998, 4 de marzo de 1999, 27 de junio de 1994, 31 de marzo de 2000, 16 y 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 17 y 23 de mayo de 2005, 20 de enero y 22 de mayo de 2006, 31 de enero y 7 de diciembre de 2007, 11 de febrero de 2008, 22 de julio de 2009, 28 de septiembre y 13 de diciembre de 2010, 5 de enero y 7 de julio de 2011, 26 de noviembre de 2013, 16 de julio de 2015, 8 de enero de 2016, 12 y 19 de diciembre de 2017 y 11 de enero, 13 de junio y 9 de octubre de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo, 16 de junio y 29 de octubre de 2020, 26 y 31 de enero y 26 de septiembre de 2022 y 2 de marzo de 2023, y respecto de la independencia de calificación, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 30 enero, 19 marzo, 3, 21, 22, 23 y 24 de mayo y 24 y 25 de junio de 2013, 11 de marzo de 2014, 16 de febrero, 25 de marzo, 10 de junio y 15 de julio de 2015 y 12 de abril, 12 de mayo, 28 de junio, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante escritura, de fecha 19 de enero de 1981, ratificada por otra de fecha 29 de septiembre de 1981, se otorga compraventa en la que don J., don J. y doña E. H. S. venden, los casados «con consentimiento de sus respectivas esposas», la dieciochoava parte indivisa de que son dueños cada uno de ellos en tres fincas de las que dos de ellas son casas con pisos y corral.

– en el otorgamiento, los vendedores intervienen en su propio nombre y, además, comparece la esposa de don J. H. S. –doña M. D. P. S.–; consta que don J. H. S. interviene en su propio derecho y lo hace con el consentimiento prestado por su esposa –M. L. R. V.–en virtud de poder otorgado ante el mismo notario, de fecha 12 de enero de 1981, y que doña E. H. S. es soltera.

En el Registro, don J. y doña E. H. S. son dueños cada uno de ellos de una sexta parte de las fincas –16,666 %–; don J. H. S. no es titular de ninguna parte ya que vendió a sus tres hijos la sexta parte indivisa de la que era titular mediante escritura de fecha 26 de abril de 1996, que causó inscripción el día 30 de mayo de 1996.

El registrador señala los siguientes defectos: a) respecto de la finca 4.324, no estar inscrita a favor de don J. y doña E. H. S. una dieciochoava parte indivisa de cada uno, sino un 16,66 %, así como tampoco la participación indivisa relativa a don J. H. S. por constar inscrita a favor de personas distintas, reservándose el derecho de uso y habitación, y b) igual circunstancia concurre respecto de la finca 1.692.

El recurrente, que aporta numerosa documentación relativa a escrituras anteriores y notas informativas simples relacionadas con las mismas, alega lo siguiente: que ha habido calificaciones anteriores distintas de la que ahora se recurre y por tanto incongruentes; que hay circunstancias personales que acucian la inscripción, lo que relata de forma pormenorizada, y que hay errores manifiestos en las inscripciones hechas anteriormente que han causado la falta de tracto sucesivo y especialidad que ahora se requiere.

2. Con carácter previo debe señalarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, la documentación aportada por el recurrente con su escrito de interposición, y que no fue objeto de calificación por el registrador, no puede ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro pueda ser objeto de una nueva calificación registral. En consecuencia, solo a la documentación presentada en el Registro para la calificación en su día, se ha de remitir la resolución.

También como cuestión previa, debe recordar este Centro Directivo que el objeto del presente expediente son las calificaciones negativas emitidas por los registradores en el ejercicio de su función pública, esto es, que el recurso tiene por objeto determinar si las calificaciones negativas son o no ajustadas a Derecho, sin tener en cuenta cualquier otra pretensión del recurrente, tales como la validez o nulidad de los títulos, y menos aún de los ya inscritos, sin que pueda realizar manifestación alguna en relación con cuestiones ajenas al mismo, tales como cuestiones meramente personales u otras basadas en otros motivos.

Así, en el escrito de interposición, se contienen manifestaciones que sobrepasan el ámbito objetivo del presente recurso para adentrarse en materias disciplinarias o incluso judiciales, cuestiones que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos y que por tanto no deberán ser tratadas en la presente Resolución.

En cuanto a las alegaciones relativas a asientos practicados en el Registro, en tal sentido se ha manifestado de manera uniforme este Centro Directivo al entender que el recurso tan sólo puede referirse a materias que hayan sido objeto de calificación

negativa sin poder referirse a asientos ya practicados pues, encontrándose tales asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), precisa su rectificación bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente [artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria]. Como dispone el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación debe realizarse de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a las alegaciones relativas a notas de calificación anteriores, como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación; ello, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador, aunque haya sido inscrito. Caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio —«ex novo»— de todo el procedimiento registral. El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares (cfr. Resolución de 18 junio de 2010). En la Resolución de 8 mayo de 2012 se añade que tampoco está vinculado por sus propias calificaciones en las sucesivas presentaciones de un mismo documento.

3. Los dos primeros defectos, que son el mismo relativo a dos fincas distintas, se refieren a que no está inscrita a favor de don J. y doña E. H. S. una dieciochoava parte indivisa de cada uno, sino el 16,66 %, así como tampoco la participación indivisa relativa a don J. H. S. por constar inscrita a favor de personas distintas, reservándose el derecho de uso y habitación.

En el historial contenido en el Registro, tanto don J. H. S. como doña E. H. S. ostentan una sexta parte indivisa cada uno de ellos sobre las dos fincas, según resulta con claridad de los asientos 2.º y 8.º, o lo que es lo mismo, un 16,66 % cada uno de ellos, de manera que no son titulares de una dieciochoava parte indivisa, tal y como indica expresamente el título, mientras que don J. H. S. vendió a tres hijos la sexta parte indivisa de que era titular según la inscripción 2.ª y 8.ª, reservándose para sí y su cónyuge un derecho de uso y habitación, transmisión que dio lugar a los asientos número 4.º de la finca 4.324 y número 10.º de la finca 1.692, en virtud de escritura autorizada ante el notario de Collado Villalba, don Julián Clemente Alemán, el día 26 de abril de 1996, y que se inscribió en este Registro el día 30 de mayo de 1996.

A la vista de los hechos, es indudable que la escritura objeto del recurso, aun siendo de fecha anterior, ha sido presentada muy posteriormente en el tiempo para su despacho respecto de otra de otorgamiento posterior pero presentada a inscripción con mucha antelación, con las consecuencias jurídicas correspondientes de acuerdo con los principios registrales de prioridad, tracto sucesivo, legitimación registral y salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Esto ha abocado a que la participación indivisa de don J. H. S. objeto de venta en la escritura de fecha 19 de enero de 1981, consta ya inscrita a favor de personas distintas a la fecha en que dicho título ha sido presentado en el Registro.

Por otra parte, don J., don J. y doña E. H. S. no son titulares solo de una dieciochoava parte indivisa cada uno de ellos sobre las fincas 4.324 y 1.692 según la inscripción 2.ª y 8.ª, respectivamente, sino que son titulares de otras participaciones indivisas, según los citados asientos 3.º y 9.º, respectivamente. Ciertamente, las participaciones de que son dueños son superiores a las que transmiten, pero, a la vista del contenido del título, lo que se pretende es la transmisión de la totalidad de las participaciones que les pertenecen, por lo que da lugar a confusión y ambigüedad, de

modo que es precisa la necesaria subsanación, de acuerdo con el principio de especialidad (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario). Efectivamente, es necesario que los asientos registrales se redacten con claridad y certidumbre, lo cual exige, a su vez, que los títulos estén redactados igualmente de la misma manera para permitir el adecuado reflejo registral conforme al principio de seguridad jurídica.

Por tanto, ese defecto relativo a las dos fincas, ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 20 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.