

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7835** *Resolución de 20 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, por la que se deniega la práctica de una anotación de suspensión solicitada mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don M. C. J. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, don Santiago Ramón Lafarga Morell, por la que se deniega la práctica de una anotación de suspensión solicitada mediante instancia.

#### Hechos

##### I

Mediante nota de calificación del registrador de Tremp de fecha 12 de septiembre de 2019, se califica como defecto subsanable y se deniega la práctica de determinada inscripción de dominio por los motivos que en ella constan.

Contra dicha calificación se interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2019.

Estando pendiente de resolverse dicho recurso, el interesado presenta en el Registro instancia de 2 de diciembre de 2019 solicitando que se practique anotación preventiva del derecho de propiedad sobre la misma; todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 323, párrafo tercero y 42.9 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Dicha instancia fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 13 de diciembre de 2019 los siguientes términos:

«(...)

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos subsanables observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro, por los siguientes:

Por instancia de 2 de diciembre de 2019 suscrita por el señor don M. C. J., que ha tenido entrada en este Registro el mismo día, se solicita, como continuación al escrito presentado ante este Registro en 28 de octubre de 2019 interponiendo recurso en vía gubernativa contra la calificación denegando la inscripción del Decreto de Adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp, procedimiento ejecución títulos judiciales núm. 239/2015-B, en que se adjudicó a don R. C. G. la finca registral n.º 1489 del municipio de Sarroca de Bellera, se practique anotación preventiva del derecho de propiedad sobre la misma; todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 323, párrafo tercero y 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos legales: La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2018 señaló que "La doctrina más autorizada afirma que el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos

subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos del asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan. Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso." Por otro lado, los artículos en que se fundamenta la petición de anotación, hacen referencia a cuando el defecto se considera subsanable, no insubsanable. (Arts. 65 y 327 L.H.).

Por todo ello no procede practicar la anotación de suspensión solicitada, por estar pendiente de resolución el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación impugnada, sin perjuicio de que una vez finalizado éste, estando a las resultas del mismo, si el defecto se considera subsanable pueda el interesado subsanarlo o solicitar la anotación preventiva que interesa, con la finalidad expuesta en los fundamentos legales.

Recursos: La anterior nota de calificación negativa podrá (...). Asimismo, se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, conforme al artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003 de 1 de agosto.

Tremp, a trece de diciembre de dos mil diecinueve. El registrador de la Propiedad, Santiago Ramón Lafarga Morell.»

### III

Don M. C. J. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 13 de enero de 2019, en el que formula las siguientes alegaciones:

«Primera.

La nota de calificación objeto del presente recurso recae a la instancia presentada por el suscrito ante el Registro en fecha 2 de diciembre de 2019 (asiento 1826, Diario 88), en la que, tras haberse denegado la inscripción del decreto de adjudicación de 14 de junio de 2019 y el mandamiento de cancelación de cargas de 24 de julio de 2019 dictados por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tremp en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales núm. 239/2015-B en que se adjudicó al suscrito a finca registral n.º 1489 de Sarroca de Bellera, simplemente se solicitó que se practicara anotación preventiva del derecho de propiedad reconocido por el Juzgado al amparo de los arts. 323, párrafo 3.º y 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Cabe recordar que el art. 323, párrafo 3.º, dispone que, vigente el asiento de presentación, el interesado (en este caso el Sr. C.) podrá solicitar dentro del plazo de 60 días a que se refiere el propio precepto que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9, el cual contempla la posibilidad de que el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable pueda pedir la anotación preventiva de su derecho.

En la calificación negativa de 12 de septiembre de 2019, que rechazó la inscripción del decreto de adjudicación de la finca 1.489 del Registro de la Propiedad de Tremp dictado por el Juzgado n.º 1 de Tremp en fecha 14 de junio de 2019 que adjudicó la propiedad de dicha finca al Sr. C., el Registrador dijo expresamente:

"Pongo en su conocimiento los defectos subsanables observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro."

Ciertamente, como expusimos en el recurso de fecha 28 de octubre de 2019 – actualmente en trámite–, el Sr. Registrador, no especificó cuáles fueran tales supuestos defectos subsanables, ni menos cómo deberían subsanarse, pero ello no obsta a que se

indicara que según el Registro existían defectos subsanables, siendo por tanto de aplicación lo dispuesto en el art. 42 y el derecho en él previsto, ni justifica que después el Registro dicte una resolución contradictoria como la que ahora nos ocupa y prive a esta parte del derecho que le corresponde.

Segunda.

A pesar de lo expuesto, sorprendentemente, en la resolución que ahora se recurre, de fecha 13 de diciembre de 2019, el Sr. Registrador resuelve que no procede practicar la "anotación de suspensión solicitada" y, para adoptar tal decisión, además de hacer referencia a que está pendiente de resolución el recurso gubernativo antes citado, en sus fundamentos legales cita la resolución de la DGRN de 20 de junio de 2018 en la que se hace mención a que el fundamento de la anotación preventiva radica en la necesidad de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables ya que la duración del asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende.

La resolución ahora impugnada añade además que los artículos en que se fundamenta la petición de anotación "hacen referencia a cuando el defecto se considera subsanable, no insubsanable".

Con ello, la nota de calificación de 13 de diciembre de 2019 que ahora nos ocupa deja claro que según la misma no cabe la anotación preventiva del derecho de propiedad del suscrito sobre la finca porque los defectos que según el Registrador impidieron la inscripción del decreto de adjudicación a favor del Sr. C. en la resolución anterior, de 12 de septiembre de 2019, actualmente recurrida, serían defectos insubsanables, lo cual, como ya dijimos, entra en total contradicción con lo expuesto al inicio de la resolución citada, donde, aunque sin ninguna precisión, se dijo que se ponían en conocimiento del presentante los defectos subsanables observados en aquella calificación.

La misma contradicción se da en la resolución que ahora nos ocupa, al inicio de la cual se dice que se ponen en conocimiento del presentante los defectos subsanables que impiden el acceso al Registro del documento presentado por el Sr. C., pero a continuación se justifica la negativa a practicar la anotación indicando que ello sólo sería posible en caso de darse defectos subsanables y no cuando existieran defectos insubsanables, que es lo que parece deducirse del resto de la resolución.

Ello supone una evidente contradicción del Registro y desde luego provoca indefensión al suscrito, quien, para evitar repeticiones excesivas se remite a lo expuesto en su anterior recurso de fecha 28 de octubre de 2019 y en su instancia de 2 de diciembre de 2019.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 18, 19, 19 bis, 42, 323 a 327 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Y en su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Tresp solicito: Que tenga por presentado este escrito con los documentos que se acompañan y que se refieren en el otrosí del mismo, lo admita, tenga por designado como domicilio hábil a efectos de notificaciones el del suscrito don M. C. J., sito en Sarroca de Bellera (Lleida), calle (...), tenga por interpuesto por el mismo recurso en vía gubernativa contra la calificación del Registrador de fecha 13 de diciembre de 2019 denegando la anotación preventiva del derecho de propiedad sobre la finca 1.489 del Registro de la Propiedad de Tresp reconocido al suscrito por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Tresp que fue solicitada en escrito de fecha 2 de diciembre de 2019 y denegada como "anotación de suspensión solicitada" por la nota de calificación negativa de fecha 13 de diciembre de 2019; y para el caso de que el Registrador no rectifique la calificación en tiempo y forma, accediendo a practicar la anotación indicada en los términos solicitados, y en consecuencia mantenga la calificación, se solicita que forme expediente con arreglo a derecho y que en tiempo y forma lo remita a la Dirección General de Registros y del Notariado para que, resolviendo

de forma expresa el recurso planteado, estime en su totalidad lo alegado en defensa de los legítimos intereses del suscrito en el cuerpo del presente escrito, y en consecuencia dicte resolución acordando haber lugar a la anotación interesada e inscripción interesadas en el Registro de la Propiedad de Tresp.

Otrosí digo: Que acompaño como documento número 1 copia de la calificación efectuada por el limo. Sr. Registrador de Tresp de fecha 13 de diciembre de 2019 y solicito de éste una al presente escrito el testimonio del escrito presentado por el suscrito en 2 de diciembre de 2019 (asiento 1826, diario 88) que obra en el Registro y del que acompaño copia como documento número 2, así como de la resolución de 12 de septiembre de 2019 de la que acompaño copia como documento número 3 y el recurso gubernativo interpuesto en 28 de octubre de 2019 del que acompaño copia como documento número 4.

Es justicia que respetuosamente pido en Tresp, a 13 de enero de 2020.»

#### IV

Mediante escrito de fecha 15 de enero de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 42, 323 y 327 de la Ley Hipotecaria; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2018 y de 20 de enero de 2020.

1. Mediante nota de calificación del registrador de Tresp, de fecha 12 de septiembre de 2019, se califica con defecto subsanable el documento presentado y se deniega la práctica de determinada inscripción de dominio por los motivos que en ella constan.

Contra dicha calificación se interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2019.

Estando pendiente de resolverse dicho recurso, el interesado presenta al registro instancia de 2 de diciembre de 2019 solicitando que se practique anotación preventiva del derecho de propiedad sobre la misma; todo ello al amparo de lo previsto en los artículos 323, párrafo tercero y 42.9 de la Ley Hipotecaria.

El registrador, mediante nota de 13 de diciembre de 2019, deniega ahora la práctica de la anotación de suspensión «dado que el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso» y que «los artículos en que se fundamenta la petición de anotación, hacen referencia a cuando el defecto se considera subsanable, no insubsanable. (Arts. 65 y 327 L.H.)».

El interesado y recurrente alega la existencia de contradicción al considerar el registrador ahora que los defectos son insubsanables cuando en cambio, en la nota de calificación inicial, se dijo que se ponían en conocimiento del presentante «los defectos subsanables observados».

Se da la circunstancia de que el primer recurso interpuesto contra la primera nota de calificación de fecha 12 de septiembre de 2019, consta ya resuelto por resolución de 20 de enero de 2020, confirmando esa primera calificación recurrida.

2. Es cierto, como alega el recurrente, que existe contradicción en los términos en que fue redactada la primera nota de calificación, pues por una parte se dice en ella que se comunican «los defectos subsanables observados» mientras que luego resulta que el defecto motiva no la suspensión, sino la denegación de la inscripción pretendida.

Por lo tanto, esta contradicción ha de ser resuelta y clarificada ahora. Y para ello hay que partir de que el defecto observado en la nota de calificación inicial, y confirmado en

la resolución que desestimó el recurso contra ella, fue el siguiente: «... se deniega la inscripción a favor de la parte adjudicataria y la cancelación de cargas ordenada «por no haberse dirigido el procedimiento contra la titular registral (Proespir, S.L.) ni estar el dominio de la finca afecto al procedimiento que ha dado lugar a la adjudicación».

La resolución de la DGRN de 20 de enero de 2010, por la que se desestima el recurso y confirma la citada calificación registral, proclama, en esencia, que «en el presente expediente, el titular registral de la finca no ha sido parte en el procedimiento de ejecución ni consta que haya tenido la posibilidad de intervenir» y que «el principio de tracto sucesivo y la prohibición de indefensión mencionados exigen la intervención del titular registral de la finca en la ejecución».

Por tanto, si fuera el caso de que el titular registral de la finca hubiera sido parte en el procedimiento y sólo faltara acreditar tal extremo, el defecto sería subsanable. Pero constando, como se ha dicho, que el titular registral de la finca «no ha sido parte en el procedimiento de ejecución ni consta que haya tenido la posibilidad de intervenir» el defecto ha de ser considerado insubsanable, en el sentido registral del término.

Por ello fue confirmada la nota de calificación, que no se limitó a suspender, sino a denegar la inscripción pretendida, si bien procede ahora recordar al registrador su obligación de cuidar la redacción de sus notas de calificación para evitar usar un encabezado o comienzo relativo a «defectos subsanables» para notificar defectos que el registrador en realidad considera y trata como insubsanables.

Por tanto, en este caso, confirmado que el defecto era insubsanable, no cabe pedir ni obtener la anotación preventiva contemplada en el apartado noveno del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues tal anotación sólo está prevista que la solicite «el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, en los términos que constan en los anteriores fundamentos jurídicos.

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 marzo de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.