

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9064 *Resolución de 18 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 1 a practicar anotación preventiva por defecto subsanable de una certificación administrativa cuya inscripción había sido suspendida.*

En el recurso interpuesto por don J. L. P. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandía número 1, doña María Emilia Adán García, a practicar anotación preventiva por defecto subsanable de una certificación administrativa cuya inscripción había sido suspendida.

Hechos

I

Mediante escrito, de fecha 18 de febrero de 2015, don J. L. P. solicitó a la registradora de la Propiedad de Gandía número 1 la práctica de anotación preventiva de suspensión por plazo de sesenta días de la inscripción de una certificación administrativa de adjudicación de la finca registral número 42.636, dado que dicha inscripción había sido suspendida mediante nota de calificación previa.

II

El citado escrito fue objeto de la siguiente calificación: «En relación al documento de fecha 13 de noviembre de 2014, de Agencia Tributaria Dependencia de Recaudación de Valencia, Asiento 299 del Diario 142, he acordado su calificación desfavorable por lo siguiente: Hechos: Se solicita la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de la adjudicación a favor de J. L. P. de la registral 42.636. Se deniega la anotación por aparecer la finca inscrita a favor de tercero, que no ha sido parte en el procedimiento en el que se dictó la adjudicación Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el 20.2 de la misma Ley comprensivo del principio de tracto sucesivo, y que en caso de estar la finca inscrita a favor de tercero no permite la anotación salvo el supuesto del artículo 105 RH, que no se da en este caso. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la fecha de la última notificación practicada al presentante y al autorizante, en el modo establecido en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Gandía, a 23 de febrero de 2015. La registradora (firma ilegible) Fdo: María Emilia Adán García». Con anterioridad, bajo el mencionado asiento de presentación 299 del Diario 142, se había presentado certificación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria del acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa, en relación con la finca registral 42.636. Dicho documento fue calificado en los siguientes términos: «En relación con el documento de fecha 13 de noviembre de 2014, de la Agencia Tributaria Dependencia de Recaudación de Valencia. Asiento 299 del Diario 142, he acordado su calificación desfavorable por lo siguiente: Hechos: Se solicita la inscripción de una certificación de acta de adjudicación de la finca 42636 mediante adjudicación directa. Se suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) La finca consta inscrita a favor de tercero y la anotación preventiva de embargo de la que deriva el procedimiento de ejecución consta caducada. Por ello no puede inscribirse a nombre del adjudicatario. 2) No ser el documento presentado título hábil para la inscripción al ser éste el certificado expedido por el órgano de Recaudación conforme al art. 110 del Reglamento General de Recaudación.

Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación: En cuanto al primer defecto conforme a la reiterada doctrina de la DGRN en virtud de la cual la caducidad de las anotaciones preventivas opera "ipso iure", una vez agotado su plazo de cuatro años, aunque no hayan sido canceladas, si no han sido prorrogadas, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico; de modo que los asientos posteriores mejoran de rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, por lo que, teniéndose la anotación por inexistente, no podrá inscribirse la enajenación realizada en nombre de quien ya no es titular registral (R. 20-3-2000 y R. 7-10-2013). En cuanto al segundo defecto conforme al citado art. 110 del Reglamento General de Recaudación. Este/os defecto/s tiene/n carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la fecha de la última notificación practicada al presentante y al autorizante, en el modo establecido en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) En Gandía, 20 de noviembre de 2014. La registradora (firma ilegible). Fdo: María Emilia Adán García».

III

Frente a la negativa de la registradora a practicar anotación preventiva de suspensión, el interesado interpuso recurso ante esta Dirección General mediante su presentación en oficina de Correos el día 23 de marzo de 2015, con entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 1 el día 30 de marzo de 2015. En dicho recurso se expone: «(...) Que le ha sido notificada la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Gandía de fecha 23-2-2015, por la que se deniega la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de la adjudicación a favor del recurrente de la finca registral 42.636, solicitada por esta parte (...) Y considerando que dicha nota de calificación es contraria a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, viene por el presente escrito a interponer contra la misma, en tiempo y forma, recurso gubernativo, que se funda en los siguientes Motivos. Primero. En la nota de calificación objeto de este recurso se argumenta como fundamento de la denegación que "se deniega la anotación por aparecer la finca inscrita a favor de tercero", y ello en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 20.2 de la misma, comprensivo del principio de tracto sucesivo y que en caso de estar la finca inscrita a favor de tercero no permite la anotación salvo el supuesto del artículo 105 RH que se da en este caso. Segundo. La anterior calificación entendemos que es contraria a Derecho por no tener en cuenta las siguientes circunstancias: Que e fecha 13-noviembre-2014, ante la solicitud efectuada por esta parte de una certificación de acta de adjudicación de la finca 42636, se acordó suspender la inscripción por unos defectos que tenían en carácter de subsanable. 1.ª Que el artículo 42.9 e la LH establece que podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro, el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable. 2.ª Asimismo el artículo 430 del RH establece que si el registrador no hiciese la inscripción solicitada por defecto subsanable, se tomará anotación preventiva con arreglo al apartado 9 del artículo 42 de la Ley, si el presentante o interesado lo solicitaren. Para la práctica de la anotación de suspensión deberá aportarse al Registro el documento presentado, caso de haber sido retirado. Tercero. Dado que en la motivación del registro para denegar la anotación no aparecen argumentos que impidan dicha anotación suspensiva sino que se alegan motivos únicamente para no practicar la inscripción, y en consecuencia con lo manifestado por esta parte, debe estimarse el presente recurso y acordarse que procede practicar la anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable de la adjudicación a favor de J. L. P. de la registral 42636. Por lo expuesto, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Que teniendo por presentado este escrito al que se acompañan las notificaciones de defecto y la certificación que pretende inscribirse, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Gandía de fecha 23-2-2015 que se ha reseñado en el encabezamiento del presente escrito, y previos los trámites legales pertinentes, acuerde estimar este recurso y

ordenar al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Gandía que practique la anotación preventiva de suspensión solicitada».

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de abril de 2015, la registradora emitió su preceptivo informe, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General. En dicho informe la registradora justifica con diferentes argumentos y con cita de diversas Resoluciones de este Centro Directivo el carácter insubsanable del defecto consistente en la falta de tracto sucesivo, al hallarse la finca actualmente inscrita a nombre de tercera persona distinta de aquélla contra la que se ha seguido el procedimiento. El carácter insubsanable del defecto impide, según manifiesta la registradora en su informe, la práctica de la anotación solicitada.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 19, 20.3.º, 42.9.º, 65 a 67, 96 y 323.2.º de la Ley Hipotecaria; 77.2, 105, 106, 108, 111, 162 a 164, 197.1.ª y 2.ª, 205, 276, 305, 306, 312 y 430 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 8 de marzo de 1978; 15 de junio de 2000; 28 de febrero de 2001; 13, 14, 15, 16 y 17 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre de 2005; 27 de diciembre de 2006, y 18 de abril de 2013 (2.ª).

1. Nos encontramos ante la negativa de la registradora a la práctica de una anotación preventiva por defecto subsanable en un caso en el que concurren las siguientes circunstancias:

– En noviembre de 2014 se presentó en el Registro una certificación administrativa del acta de adjudicación de la finca 42.636 derivada de un procedimiento de apremio. Dicho documento fue suspendido por la registradora por concurrir en el mismo dos defectos que la propia nota calificó como subsanables, manifestando que no se tomaba anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Los dos defectos eran: 1) La finca consta inscrita a favor de tercero y la anotación preventiva de embargo de la que deriva el procedimiento de ejecución consta caducada. Por ello no puede inscribirse a nombre del adjudicatario, y 2) No ser el documento presentado título hábil para la inscripción al ser éste el certificado expedido por el órgano de Recaudación conforme al artículo 110 del Reglamento General de Recaudación.

– Vigente el asiento de presentación, el presentante solicitó mediante escrito dirigido al Registro que se practicara anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable.

– La registradora contestó a esta solicitud mediante la calificación que es objeto de este recurso, denegando la anotación por aparecer la finca inscrita a favor de tercero, que no ha sido parte en el procedimiento en el que se dictó la adjudicación.

2. Según se desprende de lo establecido en los artículos 19, 42.9.º y 65 de la Ley Hipotecaria y 430 de su Reglamento, puede solicitar que se practique anotación preventiva de suspensión el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable.

Son dos por tanto los requisitos necesarios para que se pueda extender este asiento. Primero que los defectos que el registrador haya apreciado en el título presentado a inscripción reciban la calificación de subsanables. Si los defectos son insubsanables, carece de sentido la anotación, porque de nada servirá recoger en el Registro un adelanto de un asiento que jamás podrá practicarse en esos términos. Y, segundo, que el presentante solicite expresamente la práctica de la anotación. Excepcionalmente, el artículo 164 del Reglamento Hipotecario recoge las anotaciones de suspensión que debe practicar el registrador de oficio cuando no pueda extenderse anotación preventiva y se trate de embargos por causas criminales o en las que tenga interés directo el Estado, pero

ello no es aplicable en este supuesto pues lo que se solicita es la inscripción de una adjudicación.

3. La concurrencia del segundo de los requisitos mencionados en el presente caso es obvia, dado que es precisamente la solicitud expresa del presentante la que ha provocado la nota de calificación ahora recurrida.

Respecto al carácter subsanable de los defectos (primero de los requisitos antes reseñados), habría que estar en principio a los términos de la calificación realizada por la registradora en relación con el documento presentado a inscripción. En la nota de fecha 20 de noviembre de 2014 la registradora utilizó expresiones claras que conducen inequívocamente a entender que calificaba los dos defectos apreciados como subsanables. Por un lado se habla de que «se suspende», y por otro se dice expresamente que «este/os defecto/s tiene/n carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada».

Por el contrario, en su calificación de 23 de febrero de 2015, independiente de la anterior pero que trae su causa directa de ésta, argumenta que no cabe practicar anotación preventiva por defecto subsanable porque tal anotación no está permitida en los casos de hallarse la finca inscrita favor de un tercero, salvo el supuesto del artículo 105 del Reglamento Hipotecario, que no se da en este caso.

4. No debemos olvidar, como ya se ha puesto de manifiesto en diferentes Resoluciones de esta Dirección General citadas en los «Vistos», que con esta anotación se consigue un doble objetivo. Por un lado se prorroga la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por justa causa y en virtud de providencia judicial (artículo 96 de la Ley Hipotecaria). De esta manera el interesado dispone de un margen de tiempo mayor para poder subsanar los defectos apreciados en el título sin perder los efectos de prioridad registral correspondientes al asiento de presentación. Por otro, se hace constar en el Registro un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos apreciados.

Por ello, aunque es indiscutible que existe una clara contradicción entre ambas notas de calificación, y que la solicitud de anotación que realiza el presentante viene inducida por la primera calificación de la registradora, debe seguirse el criterio que, para un caso similar a este, se estableció en la Resolución de este Centro Directivo de 18 de abril de 2013, sin perjuicio de lo demás que pueda acordarse. Por ello, considerando el evidente carácter insubsanable del defecto de falta de tracto sucesivo, al aparecer la finca inscrita a nombre de un tercero que no ha sido parte en el procedimiento y que no es causahabiente del titular inscrito, carece de sentido acceder a la práctica de una anotación que no va a poder cumplir ninguna de las dos finalidades para las que ha sido concebida por el legislador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos y lo demás acordado.

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, 18 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.