

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10695 *Resolución de 9 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 6, por la que se suspende la inscripción de un decreto judicial de adjudicación.*

En el recurso interpuesto por don D. J. V. A., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Viader Agustí Testamentos y Herencias, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 6, doña Ana María del Carmen Arias Romero, por la que se suspende la inscripción de un decreto judicial de adjudicación.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 testimonio de un decreto de adjudicación dictado por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 53 de Barcelona, en autos de ejecución hipotecaria. Se acompaña acta de manifestaciones realizadas ante el notario de Barcelona, don Miguel Ángel Campo Güerri, número 1.156 de su protocolo.

II

Dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 6 de Barcelona Notificación de calificación De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, acuerdo calificar negativamente el mismo, según los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El documento objeto de la presente calificación, testimonio de un decreto de adjudicación dictado el 16 de octubre de 2012 por doña M. A. G. R., Secretaria del juzgado de primera instancia 53 de Barcelona, en Autos de ejecución hipotecaria número 272/2012 Sección 4A, fue presentado el día 19 de abril de 2013, según el asiento 1.418 del Diario 84 junto con acta de manifestaciones autorizada ante el Notario de Barcelona don Miguel Ángel Campo Güerri, número 1.156 de su protocolo. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 3 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; artículos 98.2 de la ley 24/2001, de 27 de diciembre; 33 del Reglamento Hipotecario. Se presenta testimonio de un decreto de adjudicación pero, es evidente que el testimonio no está completo, faltando varias hojas del mismo. El objeto de calificación por el registrador es el documento público en su integridad que, en este caso, no ha podido calificar. Además, no se ha acreditado haber presentado la autoliquidación por el impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a la que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, como exige el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, para poder practicar la inscripción. En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos anteriormente señalados, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el Notario autorizante del título, durante la

vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. De conformidad con lo establecido (...) Barcelona, 23 de abril de 2013 La Registradora (firma ilegible) Firmado: Ana María Arias Romero».

III

La anterior nota de calificación es directamente recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don D. J. V. A., abogado, actuando como administrador único de la mercantil «Viader Agustí Testamentos y Herencias, S.L.», alegando: que ostenta la cualidad de ejecutada; que las dos fincas habían sido valoradas por el tasador oficial en más de un 90% por ciento sobre el precio indicado en la escritura de préstamo. Cláusula que considera debe declararse abusiva. Las adjudicaciones se han producido por unos 6,80% y 6,37%, respectivamente, del valor de la tasación oficial; y, que comparte la opinión de que el decreto no se debe inscribir, pero no por ser un testimonio incompleto, sino por ser un título que incluye una cláusula abusiva.

IV

El recurso fue interpuesto directamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual remitió, el día 7 de junio de 2013, la documentación recibida al Registro de la Propiedad de Barcelona número 6.

V

La registradora, al no estar completa la documentación, comunicó al presentante y recurrente por correo certificado del 14 de junio de 2013, con acuse de recibo, recibido el día 17 de junio de 2013 en el domicilio indicado por el recurrente para notificaciones que, en el plazo de diez días desde la recepción, debería presentar en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 6 el título calificado o un testimonio de éste, con expreso apercibimiento de que, de no hacerlo así se tendrá por desistido del recurso interpuesto.

Transcurrido en exceso el plazo, elevó a este Centro Directivo lo actuado, donde tuvo entrada el día 16 de julio de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 327 de la Ley Hipotecaria y 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre, 18 de noviembre y 4 y 9 de diciembre de 2003, 6 de octubre y 16 de noviembre de 2005, 18 de enero y 7 de julio (1.^a) de 2006, 5 de marzo de 2007, 8 de noviembre de 2010 y 16 de julio de 2012, entre otras.

1. Habiéndose presentado en el Registro de la Propiedad un testimonio de resolución judicial que no es completo al faltar hojas del mismo, entiende la registradora que el título no es auténtico y que, por lo tanto no puede ser objeto de calificación su contenido. Requerido el presentante a fin de que complete la documentación aportada en el plazo de diez días mediante presentación de título original o testimonio del mismo, con expreso apercibimiento de entenderse, en otro caso, por desistido, conforme al artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, no se ha obtenido respuesta alguna.

2. Como se señala en las Resoluciones analizadas en el apartado «Vistos», es imprescindible para proceder a la calificación del título presentado que éste sea completo y auténtico, sin lo cual no puede valorarse su contenido.

3. El artículo 71 de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, redactado por Ley 4/1999, 13 enero, subsidiaria en aspectos procedimentales al artículo 327.c) de la Ley Hipotecaria, establece un plazo de diez días para proceder a la subsanación de la solicitud de inicio del procedimiento, incluso en los regulados por legislación especial, como es el caso. En consecuencia, la registradora, instructora del expediente iniciado, comunicó la falta al presentante con expreso apercibimiento de las consecuencias de su inacción en el plazo legalmente fijado al respecto por la legislación administrativa general.

Transcurrido el mismo, sin que hubiera sido recibida la documentación precisa para proceder a la calificación, ha de entenderse que el presentante y recurrente desiste de su pretensión y que el recurso presentado ha quedado sin objeto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado considerar desistido al recurrente y por tanto el recurso contra la calificación negativa de la registradora, carente de objeto, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 9 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.