

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3021** *Resolución de 6 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se ordena tomar anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por don J. D. V. L., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Dosrius, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don Matías Giménez Rocha, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se ordena tomar anotación preventiva de demanda.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento judicial, expedido el día 1 de octubre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Mataró, pieza separada de medidas cautelares número 1141/2013, derivadas del procedimiento ordinario número 1140/2013, se ordenó tomar anotación de demanda, como consecuencia de la interposición de demanda de nulidad de escritura de hipoteca.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mataró número 4, bajo el asiento 328 del Diario 68, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Juzgado de 1ª Instancia nº de Mataró Fecha: 01/10/2014 Autos: 1141/13 Asiento: 328 del Diario 68 Fecha de presentación: 03/10/2014 Presentante: D. J. G. Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria: Falta previa asiento 1104 del Diario 67, presentado con fecha 12 de mayo de 2.014, que ha sido devuelta por el siguiente defecto subsanable: «Hechos: En virtud del mandamiento judicial de referencia, se ordena la práctica de una anotación preventiva de querrela por un presunto delito de estafa, siendo parte querellante el Excm. Ajuntament de Dosrius, y parte querellada Don S. R. S. como administrador de la mercantil Inverline Management, S.L. y el personal de La Caixa D'Estalvis Laietana que intervino en la operación de concesión de préstamo con garantía hipotecaria, sobre la finca nº 4399 de Dosrius. La finca consta inscrita a nombre de "Ajuntament de Dosrius". Fundamentos de Derecho: No procede la práctica de la anotación de querrela ordenada: a) Por figurar la finca inscrita a nombre de persona distinta del querellado, sin que tal como exige el párrafo séptimo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el Juez haga manifestación expresa acerca de la existencia de indicios racionales de que el verdadero titular de la finca es el querellado. b) y por no acreditarse el ejercicio de una acción civil con trascendencia real inmobiliaria. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que tratándose de anotación preventiva de querrela, no es posible al amparo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria anotar la mera interposición. Para llevarla a efecto es necesario que se ejercite la acción civil vinculada a la querrela, encaminada a provocar una mutación jurídico-real inmobiliaria. En este sentido se ha pronunciado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 12 de marzo de 2002, 6 de octubre de 2005, 29 de diciembre de 2005, 19 de diciembre de 2006 y 14 de febrero de

2008.» Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Asiento de presentación 1104 del diario 67. “Jutjat de Instruccio num 5 de Mataró presenta por correo a las 13:38:55 horas, mandamiento expedido por Juzgado de Instrucción nº 5 de Mataró, el día 03/04/2014, en el que se ordena: en virtud de providencia de fecha 31/03/14 acordado en el proc num 839/2013 para que se proceda a la anotación preventiva de la Querella que se ha incoado en este juzgado por un presunto delito de estafa en la que consta como parte querellante el Excm Ajuntament de Dosrius y como parte querellada S. R. S. como administrador de la mercantil Inverline Management S.L. y el personal de La Caixa d'Estalvis Laietana que intervino en la operación de la concesión de préstamo con garantía hipotecaria sobre la finca: (...) de Dosrius, finca registral 4399, folio 87, tomo 3712, libro 134. Nota marginal. «Presentado con el número de entrada 5323/2014, escrito de Recuso Gubernativo suscrito el 19 de septiembre de 2014 contra la calificación negativa de este Registro. Se suspende sus efectos y prórroga el presente asiento conforme el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Mataró a 19 de septiembre de 2.014.» La presente calificación negativa (...) Mataró, a 23 de octubre de 2014. El registrador (firma ilegible) D. Matías Giménez Rocha».

## III

Solicita nota de calificación sustitutoria, la anterior calificación negativa fue confirmada, sin añadir ningún argumento ni fundamento de Derecho nuevo, por la registradora de la Propiedad de Berga, doña María Francisca Hernández Jiménez, el día 17 de noviembre de 2014.

## IV

Contra la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Mataró número 4, don J. D. V. L., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Dosrius, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 16 de diciembre de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Primero.—En cuanto la titularidad registral del bien. En el presente procedimiento se solicita la anotación preventiva de demanda a los efectos de evitar que durante la sustanciación del proceso puedan surgir terceros amparados por la buena fe registral que imposibiliten la ejecución de la futura sentencia, siendo clara la trascendencia real del procedimiento al versar sobre el derecho de hipoteca inscrita sobre la finca registral que nos ocupa. Asimismo, la propia Audiencia Provincial de Barcelona ha determinado la conformidad a Derecho de la solicitud de anotación preventiva de demanda realizada mediante su auto de fecha 22 de julio de 2014. Por otro lado, debe destacarse que el presente procedimiento no tiene incidencia directa en la titularidad dominical del bien -máximo cuando la misma ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del propio querellante- sino sobre el derecho real de hipoteca que grava la finca, la cual ha ido cambiando de titular registral a lo largo del tiempo (en la actualidad, el S.A.R.E.B.), de modo que lo que se persigue es salvaguardar los intereses del Ayuntamiento y de terceros que puedan actuar basándose en la apariencia registral. Así las cosas, es manifiesto que la resolución del procedimiento penal tendrá una clara eficacia real sobre la carga real del derecho de hipoteca inscrita sobre la finca registral que nos ocupa, y Segundo.—Referente a la calificación negativa por el defecto subsanable de existencia de inscripción de un título presentado con anterioridad. En el presente caso lo procedente no era suspender la inscripción por defectos subsanables consistentes en la existencia de un título previo pendiente de inscripción prorrogándose el plazo de vigencia del asiento de presentación durante solamente sesenta días sino, a tenor del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, dado que se encontraba pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, lo procedente era que el plazo de quince días se computase desde la fecha de inscripción del título previo, prorrogándose la vigencia del asiento de presentación hasta la terminación del plazo de inscripción.

V

El registrador emitió informe el día 22 de diciembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 24, 25, 66 y 327 de la Ley Hipotecaria; 97, 111, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2013 y 3 de octubre de 2014.

1. Son circunstancias relevantes para la resolución de este recurso:

Primera: Que bajo el asiento 1104 del Diario 67, se presentó un mandamiento judicial por el que se ordena la práctica de una anotación preventiva de querrela. Calificado negativamente, se interpuso contra dicha calificación negativa recurso ante esta Dirección General, quedando en consecuencia en suspenso el plazo del asiento de presentación hasta la resolución del recurso.

Segunda: Que bajo el asiento 328 del Diario 68, se presentó un mandamiento judicial por el que se ordena la práctica de una anotación de demanda. Calificado negativamente, se ha interpuesto contra dicha calificación negativa el presente recurso. Por tanto, a la fecha de interposición del presente recurso, el anterior asiento 1104 del Diario 67 se encuentra vigente.

Tercero: Que la calificación negativa consecuencia del asiento 328 del Diario 68, es verdadera calificación, tal y como la ha redactado el registrador, ya que afirma que «suspende la inscripción» por «falta previa asiento 1104 del Diario 67» en base al «artículo 20 de la Ley Hipotecaria», y que «se prorroga la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días a contar desde la fecha de notificación».

2. Tal y como ha sido formulada por el registrador, la calificación negativa no puede mantenerse. En el presente caso, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, lo procedente no es calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los preceptos de la Ley y el Reglamento Hipotecarios citados en los «Vistos», es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto en suspenso el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación, por existir un título previo y conexo.

Respecto a las notas de suspensión de calificación, ya ha señalado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones de 27 de abril, 29 de octubre de 2011 y de 3 de octubre de 2014) que aun cuando no pueda entenderse que, en puridad, dichas notas –como ocurre fundamentalmente con las notas de suspensión de la calificación por cuestiones fiscales– comporten una calificación de un defecto relativo a la legalidad de la forma extrínseca del título, a la capacidad de los otorgantes o a la validez del acto dispositivo contenido en el mismo (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), lo cierto es que son decisiones del registrador acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que estos actos puedan ser objeto de revisión, siendo de aplicación las normas relativas al recurso contra la calificación registral regulado en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por tanto, también tratándose de notas de suspensión de la calificación.

3. Por tanto, no procede en el presente caso alegar la falta de tracto en base al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuestión de fondo en la que el registrador no debe entrar porque implica una verdadera calificación negativa. Procede suspender la calificación, suspender la vigencia del asiento de presentación por título previo y conexo, y aplazar para un momento posterior la calificación registral del contenido del documento, a la espera de la resolución del recurso contra la calificación, del título previo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.