

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2511** *Resolución de 30 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Betanzos a practicar una anotación preventiva por defecto subsanable.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, a practicar una anotación preventiva por defecto subsanable.

#### Hechos

I

El día 14 de junio de 2018 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Betanzos escritura autorizada el día 8 de mayo de 2018 por la notaria de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, con el número 343 de protocolo, por la que doña M. V. transmitía una vivienda unifamiliar sita en Samoedo a don J. M. V. V. Dicha escritura fue calificada negativamente el día 20 de junio de 2018 por no cumplirse los requisitos prevenidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca.

El día 6 de septiembre de 2018 se presentó en el mismo Registro una instancia fechada el día 4 de septiembre de 2018 por la que se solicitaba la práctica de la anotación preventiva por defecto subsanable en relación con dicha calificación.

II

La referida instancia de solicitud de anotación preventiva por defecto subsanable fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Betanzos:

«Entrada 3424/2018, Ast.º 1652 Diario 122

Hechos:

1) Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el número 1652 del Diario 122, escritura autorizada el 08/05/2018 por el Notario Mónica María Jurjo García, número de protocolo 343/2018, en virtud de la cual don J. M. V. C., adquiere por compraventa la casa unifamiliar en Samoedo (...), con referencia catastral 9992604NH5999S0001JK.

2) Dicha escritura fue objeto de nota de calificación de fecha 20 de junio pasado, en la que se suspendía el asiento de inmatriculación solicitado por falta de título previo, volviéndose a presentar el día seis de los corrientes en unión de escrito firmado por el comprador, solicitando «la práctica de la anotación preventiva de conformidad con lo previsto en el artículo 323, en relación con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria»

3) En fecha 12/09/2018 se practicó la inscripción 8.ª de la finca registral 1286 y las inscripciones 6.ªs de la finca registrales 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Sada don Andrés Cancela Ramírez de Arellano el 4 de los corrientes, en el que se expresaba que la fincas registrales citadas conformaban la parcela catastral cuya referencia es 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma de la finca que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero sí la referencia catastral.

4) Como consecuencia de las inscripciones practicadas el defecto que impide la inscripción deviene en insubsanable, por las razones que exponemos a continuación, lo que imposibilita practicar la anotación del artículo 42.9 de la Ley hipotecaria, solicitada por el presentante, ya que no se da ningún supuesto de hecho previsto en el mismo.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada...”.

Artículo 105 del Reglamento Hipotecario: “No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo el artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.”.

Por tanto, en el presente caso la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente, y no es causahabiente del titular registral actual ni del que aparecía como tal antes de practicarse la inscripción de fecha 12 de setiembre de 2018.

Vistos los preceptos citados de la Ley y el Reglamento Hipotecario,

El Registrador que suscribe acuerda denegar la anotación solicitada por el defecto insubsanable anteriormente reseñado.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Fernández Brea registrador/a de Registro Propiedad de Betanzos a día diecinueve de setiembre del año dos mil dieciocho».

La notificación de la calificación fue recibida por el presentante el día 26 de setiembre de 2018.

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V. V. presentó recurso el día 25 de octubre de 2018, que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Betanzos el día 30 de octubre de 2018, con las siguientes alegaciones:

«(...) Que en fecha 26 de setiembre de 2018 le fue comunicada calificación del Registrador de la Propiedad de Betanzos de fecha 19-9-2018, en virtud de la cual se deniega la anotación preventiva de demanda solicitada en fecha 4-9-18 con número entrada 3424/2018.

Que contra dicha denegación, mediante el presente escrito formulo recurso gubernativo, con base en los siguientes

Hechos:

Primera. Con fecha 24/11/2017, el compareciente solicitó certificación de la situación registral de la finca con referencia catastral 99926004NH5999S0001JK, a cuyo efecto fue expedida por el Registro de la Propiedad de Betanzos, certificación negativa (...).

Segunda. Con fecha 30/04/2018, a petición del que suscribe, dicho Registro expidió nueva certificación negativa, sobre la situación registral de la finca indicada (...).

Tercera. En fecha 14/06/2018 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Betanzos, bajo el n.º 1652 del Diario 122, escritura pública de compraventa de fecha 08/05/2018 autorizada por el Notario de A Coruña D.ª Mónica María Jurjo García, n.º protocolo 343/2018, entrada 3424/2018 (...).

Cuarta. Calificado dicho título, el Registrador indica «Dicha finca no aparece inscrita a favor de persona alguna, según los índices de este Registro, por lo que ha de procederse a su inmatriculación, conforme a los art. 205 de la L. Hipotecaria y 298 de su Reglamento.», acordando suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable en su caso, de falta de título previo, (...)

Quinta. Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el compareciente interesó la práctica de la anotación preventiva, de conformidad con lo previsto en el art. 323, en relación con el art. 42.9, de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en fecha 6 de septiembre de 2018 (...).

Sexta. Mediante resolución de fecha 19/9/2018, notificada al compareciente en fecha 26 de septiembre pasado, se deniega la solicitud de anotación preventiva, alegando que «en fecha 12/09/2018 se practicó inscripción de las fincas registrales 1286, 3211, 3212 y 3215 del Ayuntamiento de Sada, en virtud de escritura autorizada el 04/09/2018, en la que se expresa que las fincas indicadas conforman la parcela catastral 9992604NH5999S0001JK, es decir la misma que se pretende inscribir. Hay que advertir que la descripción literal de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coincide, pero si la referencia catastral» (...).

Fundamentos de Derecho:

I. El art. 42 de la Ley Hipotecaria establece que “podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:... El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine”.

La anotación preventiva puede ser representativa de otro asiento, participa de la naturaleza del asiento definitivo al que tiende y producen los mismos efectos que éste, aunque limitados en el tiempo, como en este caso, de la notación de suspensión por defecto subsanable.

Asimismo, la situación que publica la anotación preventiva podrá oponerse a cualesquiera adquirentes posteriores de la finca o derecho sobre la misma.

Pues bien, estos efectos de la anotación prevista en el art. 42.9 los ha hecho desaparecer el Registrador al denegarla porque “la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente”.

En el momento de solicitud la anotación vigente la prórroga del asiento de presentación, la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta, pues en dos ocasiones se había certificado así por el Registro. Es con posterioridad a la solicitud de anotación, cuando se produce la presentación de otro título en el Registro, respecto al cual el Registrador no actuó con la debida cautela, al entender de esta parte, atribuyendo la identificación de cuatro parcelas con una determinada finca registral; en la afirmación del Registrador de que «la finca aparece inscrita a favor de persona distinta, se encuentra el error, pues la finca objeto del título otorgado por el que suscribe, no es la finca objeto del título cuya inscripción se practicó con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.

Y ello porque la descripción literal de las fincas inscritas, tanto sus linderos: camino de (...), como la superficie del conjunto de estas: 884 m<sup>2</sup>, como bien señala el acuerdo del Registrador, no coincide con finca que se pretende inmatricular, y por tanto con la realidad física: camino de (...), o de (...), y superficie de 973 m<sup>2</sup>. Es decir, la única coincidencia es la referencia catastral manifestada en una escritura que se presenta en el registro con posterioridad a la solicitud de la anotación preventiva.

II. Según tiene reconocida esa Dirección, la adecuada descripción de las fincas en los títulos a inscribir, en un sistema de folio real como el español, es un elemento esencial tanto de identificación de las mismas como de permanente actualización de tal descripción, en cuanto sea posible, a la realidad. La importancia en la determinación de la finca registral, deriva de que constituye el objeto sobre el que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles definiendo el ámbito físico de su ejercicio (Resolución de 25 de septiembre de 2014).

Es por este motivo por el que se exige la máxima cautela y bajo el principio de calificación del registrador. De otro modo se estaría dando acceso al Registro a situaciones jurídicas o datos de hecho no suficientemente contrastados debilitando el

sistema y perjudicando, eventualmente, a terceros titulares de derechos sobre la misma finca o sobre fincas colindantes.

En este caso, no puede resultar acreditada la identidad entre la finca registral objeto de la anotación preventiva y las cuatro parcelas catastrales objeto de la inscripción practicada con posterioridad a la solicitud de la anotación.

Los títulos inscritos bajo la referencia catastral citada, incumplen lo dispuesto en el art. 45 de la Ley del Catastro: Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

- a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.
- b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

Así mismo, los títulos inscritos contravienen el art. 47 de la L. del Catastro Inmobiliario:

"1. Los notarios deberán solicitar a los otorgantes o requirentes de los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 38 que aporten la documentación acreditativa de la referencia catastral conforme a lo previsto en el artículo 41, salvo que la pueda obtener por procedimientos telemáticos, y transcribirán en el documento que autoricen dicha referencia catastral, incorporando a la matriz el documento aportado para su traslado en las copias".

Las inscripciones, también contravienen lo dispuesto el art. 48 de dicha norma:

"2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45"».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 2 de noviembre de 2018.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 20, 42.9.º, 63 a 67, 96 y 323 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2000, 28 de febrero y 24 de octubre de 2001, 13, 14, 15, 16 y 17 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre de 2005, 27 de diciembre de 2006, 18 de abril de 2013 (2.ª) y 18 de junio y 7 de julio de 2015, entre otras.

1. Se debate en el presente expediente si procede la práctica de una anotación preventiva por defecto subsanable respecto de un título –escritura de compraventa– cuya inscripción ha sido denegada por el registrador al considerar insubsanable el defecto por éste invocado.

Mediante dicho título se pretende la inmatriculación una vivienda. En una primera calificación, de 20 de junio de 2018, el registrador suspendió la inscripción por el defecto subsanable de falta de inscripción del título previo -sic-; y, una vez solicitada la anotación preventiva por defecto subsanable, afirma en la calificación ahora impugnada que la vivienda que se pretende inmatricular tiene una referencia catastral que consta asignada a otras cuatro fincas registrales cuya descripción no coincide con la de dicha vivienda, por lo que el defecto que impide dicha inmatriculación es insubsanable, pues la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente, y quien otorga el acto o

contrato no es causahabiente del titular registral. Por todo ello, deniega la anotación preventiva solicitada.

El recurrente alega, en síntesis: que en el momento de solicitar la anotación, vigente la prórroga del asiento de presentación, la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta, pues en dos ocasiones se había certificado así por el registrador; y que la afirmación del registrador sobre el hecho de que la finca que se pretende inmatricular aparece inscrita a favor de persona distinta es errónea, pues no resulta acreditada la identidad entre la finca registral objeto de la anotación preventiva y las cuatro parcelas catastrales objeto de la inscripción practicada con posterioridad a la solicitud de la anotación.

2. En relación con la única cuestión a la que debe ceñirse el presente recurso, la planteada expresamente por el registrador en la calificación impugnada (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ya se ha puesto de manifiesto en diferentes Resoluciones de esta Dirección General citadas en los «Vistos» de la presente que con la anotación preventiva por defecto subsanable referida en los artículos 42.9.º y 65 de la Ley Hipotecaria 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, en caso de que se trate de defectos insubsanables 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.

La determinación del carácter subsanable o insubsanable de un defecto no es tarea fácil en muchos casos. Por ello, la legislación hipotecaria ha sufrido una evolución que, partiendo de ideas generales, ha llegado a prescindir de tales generalizaciones para examinar, caso por caso, los distintos supuestos. Sin embargo, como pauta, el defecto será subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permite la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso (vid., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2001). Y en el presente supuesto, hay que tener en cuenta: a) que, en principio, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, pues, si por error un defecto insubsanable se considerara subsanable, en definitiva no podría subsanarse; y b) que en el presente supuesto la subsanación puede darse por el solo hecho de la rectificación o la nueva asignación de la referencia catastral ya asignada a las cuatro fincas anteriormente señaladas o bien mediante una actualización o modificación de la referencia catastral de la finca que se pretende inmatricular, mediante las tramitación de los oportunos expedientes. Por todo ello, el criterio del registrador no puede ser mantenido, pues en la calificación impugnada no se justifica el carácter insubsanable del defecto toda vez que se limita a afirmar que existe identidad entre las fincas por el mero hecho de que coincida la referencia catastral indicada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 30 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.