

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11273 *Resolución de 15 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 3, por la que se deniega una anotación preventiva de demanda o/y por defectos subsanables.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se deniega una anotación preventiva de demanda o/y por defectos subsanables.

Hechos

I

Mediante instancia, don J. F. R. S. solicitaba que, en base a un recurso interpuesto con anterioridad al que motiva este expediente, se practicara anotación preventiva conforme a lo previsto en el artículo 42.5.º, 9.º o 10.º de la Ley Hipotecaria sobre las fincas registrales 2.424 y 4.376 del término de Gádor, hasta la resolución definitiva del citado recurso y demás recursos que pudieran dimanar de éste.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Almería número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis de la L.H. y 98 a 100 de su R.H.).

Entrada N.º 267 del año: 2021 presentado el 18/01/2021.

Presentante: don J. F. R. S.

Naturaleza: Instancia Privada. Objeto: Anotación art. 42.9 L.H.

Procedimiento de Medidas Cautelares 507.1/2019.

Hechos.

I. El día 18 de enero de 2021, tuvo entrada en este Registro causando el asiento 267/2021 del Libro de Entrada, por correo, escrito suscrito el día 14 de ese mismo mes por don J. F. R. S., en el cual interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha 25-11-2020 y notificado el 26 de noviembre de 2020 y la doctrina citada de la DGSJFP en base a los Fundamentos de Derecho que constan en el escrito y en mérito al Recurso, se dicte Resolución por la cual se acuerde estimar íntegramente el Recurso gubernativo, revocándose la Calificación impugnada y las demás Calificaciones por las cuales se acordó inscribir en este Registro la escritura de préstamo hipotecario de fecha 16-09-2008 con número de protocolo 2631 autorizada por el Notario D. Javier Fernández Carratalá y el posterior Decreto de fecha 21-09-2017 de adjudicación del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 8 de Almería, debiendo ser inscritas dichas fincas registrales a nombre del recurrente.

La entrada en este Registro del mencionado escrito de interposición de Recurso fue comunicada al presentante y recurrente con fecha 19 de enero de 2021, por correo certificado con acuse de recibo.

Por el documento que motiva la presente nota de calificación se solicita a este Registro, que en base al Recurso Gubernativo interpuesto por don J. F. R. S., se

practique la anotación prevista en el art. 42.9 L.H. sobre las fincas registrales 2424 y 4376 del término de Gádor hasta la resolución definitiva del citado Recurso gubernativo y demás recursos que pudieran dimanar de este.

II. El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la anotación por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica, y emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos del derecho:

Se deniega la práctica de la anotación por defectos subsanables del artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria solicitada en el precedente escrito en el Fundamento Jurídico IV y X por cuanto, como resulta del propio artículo, tal anotación de suspensión está prevista respecto de aquellos títulos presentados a inscripción que adolezcan de faltas subsanables; pero la del título cuya anotación de suspensión se solicita adolece de falta insubsanable, como así se hizo constar en su nota de calificación, lo que imposibilita la anotación de suspensión solicitada.

Además, como ha reiterado la DGSJ y FP, interpuesto Recurso Gubernativo contra la calificación, no procede, además, solicitar la anotación de suspensión por dicha calificación, pues estando ya suspendido el plazo del asiento de presentación como consecuencia del recurso, la práctica de la anotación de suspensión carecería de efecto alguno, más allá de la confusión que generaría la práctica de un asiento inútil.

Todo ello imposibilita la práctica de la anotación de suspensión solicitada.

Fundamentos de Derecho.

Artículos 42. 9, 65, 323, 66.3 y 327.4 Ley Hipotecaria.

Resoluciones de la DGSJ y FP de 19 de noviembre de 2009, 28 de junio de 2011 y 29 de junio de 2011.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto he acordado denegar la anotación solicitada en el documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese este acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde ésta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario 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 prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Almería 26 Enero 2021. El Registrador (firma ilegible) Firmado Eduardo Cotillas Sánchez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. R. S. interpuso recurso el día 22 de marzo de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«I. Hechos (...)

II. Fundamentos de Derecho

Único. Infracción de los arts. 42.9 y 323 LH en relación con los arts. 9.1, 33.1 y 103.1 CE, 35 LPACAP, 41 CDFUE y 348 CC, entre otros.

Este Recurso gubernativo se dirige frente a la Calificación de fecha 26-01-2021 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad N.º 3 de Almería y notificada en fecha 23-02-2021 a través del servicio de correos. Habiendo sido interpuesto dentro del plazo un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 23-03-2021 (art. 326 LH). Por incurrir a juicio de este recurrente en infracción y/o vulneración de lo dispuesto en los arts. 9.1, 33.1 y 103.1 CE, 35 LPACAP, 41 CDFUE, 42.9 y 323 LH, 348 CC y doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 324 y ss LH.

La Calificación impugnada es contraria a juicio de este recurrente a lo dispuesto en los arts. 42.9 y 323 LH en relación con los arts. 9.1, 33.1 y 103 CE, 35 LPACAP, 41 CDFUE y 348 CC y doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por denegar la anotación que se encuentra prevista en los arts. 42.9 y 323 LH solicitada mediante el Recurso gubernativo interpuesto frente a la anterior calificación de fecha 25-11-2020 de este mismo Registro de la Propiedad, porque en la anterior calificación impugnada y en esta misma calificación que ahora se impugna se dice expresamente que el interesado o funcionario autorizante pueden solicitar esta anotación que además viene expresamente prevista por los citados arts. 42.9 y 323 LH.

No obstante, se denegó la anotación prevista en el art. 42.9 LH por considerar el Sr. Registrador que no puede efectuarse esta anotación por presentar el título defectos de carácter insubsanable al no ser este recurrente el titular de estas fincas registrales, a este respecto debemos recordar que considerarnos que los defectos indicados por el Sr. Registrador son perfectamente subsanables, en primer lugar, porque no debería haberse permitido la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario cuyas cláusulas son todas abusivas, ni un posterior Decreto de adjudicación de bienes inmuebles dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se han vulnerado todos los derechos fundamentales del titular de los mismos, motivos por los cuales no puede considerarse el defecto como insubsanable, cuando resulta ser que debe denegarse tanto la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario, como el posterior Decreto de adjudicación que dimana de esta, revocándose las calificaciones que permitieron su inscripción a nombre del titular de la escritura de préstamo hipotecario que nunca debió inscribirse en este Registro de la Propiedad.

Debiendo nuevamente ser inscritas estas fincas registrales a nombre del titular registral de estos bienes inmuebles que es este recurrente, puesto que las calificaciones que permitieron la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario que dio lugar al posterior procedimiento de ejecución hipotecaria donde se dictó el Decreto de adjudicación, deben ser revocadas acordándose la nulidad de las mismas, por ser contrarias a juicio de este recurrente a lo dispuesto en los arts. 6 y 7 Directiva 93/13/CEE, 9.1, 33.1 y 103.1 CE, 41 CDFUE, 18 y 258.2 LH, 51.6 y 100 RH, entre otros.

Siendo de recordar que en nuestro ordenamiento jurídico todos los actos que se realicen de forma contraria a las normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho, los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a él, se consideraran ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir, de conformidad con lo dispuesto en el art. 6.3 y 4 CC (SSTC 37/198 7, de 26 de marzo, FJ-8; 120/2005, de 10 de mayo, FJ-3; 158/2019, de 12 de diciembre, FJ-5; SSTC 2744/2016, de 22 de diciembre, RC. 3421/201 5, Sala 3.ª, FJ-6; 48/2018, de 30 de enero, RC. 1313/2016, Sala 1.ª, FJ-4; 192/2018, de 5 de abril, RC. 2697/2016, Sala 1.ª, FJ-3; 519/2018, de 23 de marzo, RC. 2671/2016, Sala 3.ª, FJ-2). Y, en segundo lugar, porque la anotación prevista en el art. 42.9 LH como muy

bien se indica en el mismo, puede realizarse por otros motivos diferentes a los defectos subsanables, como, por ejemplo, por cualquier 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.

A los anteriores fundamentos de derecho resultan de aplicación los siguientes:

III. Fundamentos jurídicos procesales:

I. Jurisdicción y competencia de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Tiene jurisdicción y es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para el conocimiento y resolución de este Recurso gubernativo al haberse interpuesto contra la Calificación del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 327 LH (AATC 263/1984, de 2 de mayo, FJ-1; 664/1984, de 7 de noviembre, FJ-1; 104/1990, de 9 de marzo, FJ-2; SSTC 26/1983, de 13 de abril, FJ-1; 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 17/2009, de 26 de enero, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5).

II. Legitimación activa y capacidad. Esta parte recurrente está activamente legitimada y capacitada para interponer Recurso gubernativo frente a la Calificación del Sr. Registrador por considerarla contraria a derecho y lesiva a sus legítimos intereses, al ser el titular del título del cual se ha denegado su inscripción, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 24 y 117.1 CE, 66, 324 y 325 LH (AATC 263/1984, de 2 de mayo, FJ-1; 664/1984, de 7 de noviembre, FJ-1; 104/1990, de 9 de marzo, FJ-2; SSTC 26/1983, de 13 de abril, FJ-1; 197/1988, de 24 de octubre, FJ-3; 17/2009, de 26 de enero, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5).

III. Legitimación pasiva y capacidad. El Sr. Registrador carece de legitimación para interponer recurso gubernativo frente a su Calificación, conforme a lo dispuesto en «la denominada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire factum proprium», surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, la cual significa la vinculación del autor a una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito en el sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 325 LH (SSTC 32/1988, de 29 de febrero, FJ-3, 73/1988, de 21 de abril, FJ-5, 117/1988, de 20 de junio, FJ-2, 122/1988, de 22 de junio, FJ-2, 127/1988, de 24 de junio, FJ-2, 136/1988, de 4 de julio, FJ-2; 27/2020, de 24 de febrero, FJ-4; SSTS de 15 de enero de 1999, RC. 106 79/1990, Sala 3.ª, FJ-4; de 18 de octubre de 2012, RC. 2577/2009, Sala 3.ª, FJ-2).

IV. Tutela jurisdiccional y medidas de garantía. La tutela judicial efectiva que se solicita es que se admita a trámite este Recurso gubernativo, se practique cualquiera de las anotaciones previstas en los apartados 5, 9 y 10 del art. 42 LH, o, en su defecto, se acuerde la prórroga del asiento de presentación y tras practicarse todas las actuaciones pertinentes dicte resolución por la cual se estimen íntegramente todas las pretensiones de esta parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 216 LEC y 327 LH (SSTC 115/1999, de 14 de junio, FJ-4; 17/2009, de 26 de enero, FJ-2; 208/2015, de 5 de octubre, FJ-5; 58/2016, de 17 de marzo, FJ-3; 77/2016, de 25 de abril, FJ-5).

V. Postulación y representación. Este Recurso gubernativo no requiere de la postulación y dirección técnica que previenen los arts. 23, 31 y 539.1 LEC, no obstante el recurrente se encuentra dirigido por el Letrado compareciente con el fin de garantizar de forma más efectiva el derecho a la defensa, consagrado en el art. 24.2 CE, el cual coadyuva la función jurisdiccional al facilitar al Juzgador la búsqueda de una resolución ajustada a derecho (SSTC 217/2007, de 8 de octubre, FJ-5; 9/2008, de 21 de enero, FJ-2 doctrina reiterada en las SSTC 16/1994, de 20 de enero, FJ-3; 97/2001, de 5 de abril, FJ-5; 182/2002, de 14 de octubre, FJ-3; 18 7/2004, de 2 de noviembre, FJ-3; SSTC 10/2008, de 21 de enero, FJ-2; 118/2014, de 8 de julio, FJ-2; 128/2014, de 21 de julio, FJ-3; 85/2020, de 20 de julio, FJ-3).

VI. Medios y práctica de la prueba. Como medios y práctica de la prueba proponemos todos los que constan en el presente procedimiento administrativo y que fueron aportados al Recurso gubernativo de fecha 14-01-2021 interpuesto frente a la calificación de fecha 25-11-2020, así como toda la doctrina jurisprudencial de los Tribunales de Justicia citada en el cuerpo de este escrito, de los cuales solicitamos su revisión y correcta valoración conforme a las reglas de la sana crítica, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 217.2, 299 y 376 LEC (SSTC 7/1998, de 13 de enero, FJ-5; 272/2006, de 25 de septiembre, FJ-2; 88/2004, de 28 de mayo, FFJJ-3 y 4; 70/2008, de 23 de junio, FJ-4; 76/2010, de 18 de noviembre, FJ-4).

IX. Procedimiento. Promuévase este procedimiento administrativo con todas las debidas garantías del art. 24.2 CE y doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 66, 324 a 327 LH (SSTC 47/1987, de 22 de abril, FJ-2; 245/1988, de 19 de diciembre, FJ-3; 105/1996, de 11 de junio, FJ-2; 92/1996, de 27 de mayo, FJ-3).

X. Medidas cautelares. Se solicita como medida cautelar que garantice la finalidad de este Recurso gubernativo y la eficacia de la resolución que del mismo dimane, que se acuerde cualquiera de las anotaciones previstas en los apartados 5, 9 y 10 del art. 42 LH, o, en su defecto, la prórroga del asiento de presentación, puesto que concurre el peligro de mora procesal al poder ser transferidas estas fincas a un tercero, al no constar inscritas actualmente al nombre de su legítimo titular, concurriendo también la causa de buen derecho, puesto que estas fincas deben ser nuevamente inscritas a nombre de este titular porque nunca debería haberse autorizado la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario por ser todas sus cláusulas abusivas, que a su vez dio lugar al posterior procedimiento de ejecución hipotecaria que culminó con el Decreto de adjudicación a favor de la parte ejecutante, en un procedimiento que se promovió sin respetarse ninguna garantía, ni norma procesal alguna.

Lo contrario supondría que estas fincas registrales pudieran ser transferidas a un tercero, consolidándose una situación de muy costoso o imposible restablecimiento, que provocaría daños de muy difícil o imposible reparación y que haría perder la finalidad del recurso y de la resolución definitiva que del mismo dimane, conforme a una reiteradísima doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea deben acordarse las medidas de garantía solicitadas (SSTJUE de 14 de diciembre de 1982, Asuntos C-314/1981, C-351/1981, C-316/1981 y C-83/1982, FFJJ-13 a 16; de 19 de junio de 1990, Asunto C-213/1989 –Caso Factortame vs Reino Unido–, FFJJ-17 a 23; de 5 de marzo de 1996, Asuntos C-46/1993 y C-48/1993, FFJJ-46 y 64; de 14 de marzo de 2013, Asunto C-415/2011, FFJJ-55, 59, 63 y 77; de 17 de julio de 2014, Asunto C-169/2014, FFJJ-28, 38 y 52 doctrina reiterada en el ATJUE de 14 de noviembre de 2013, Asuntos C-537/2012 y C-116/2013, FJ-60; ATC 37/2014, de 10 de febrero, FJ-2 doctrina reiterada en los AATC 220/2008, de 14 de julio, FJ-2; 64/2009, de 23 de febrero, FJ-2; 56/2013, de 13 de febrero, FJ-2; 74/2013, de 8 de abril, FJ-2; 152/2013, de 8 de julio; FJ-2; AATC 62/2016, de 15 de marzo, FFJJ-1 y 2; 174/2016, de 17 de octubre, FFJJ-1 y 2; 21/2018, de 5 de marzo, FJ-2; 58/2018, de 4 de junio, FJ-2; 112/2019, de 30 de septiembre, FFJJ-2 a 4).

En este sentido se dice en la STJUE de 19 de junio de 1990, Asunto C-213/1989, que dispone en su fundamento jurídico:

17. «De los autos, y especialmente de la resolución de remisión y del desarrollo del procedimiento, expuesto más arriba, ante los órganos jurisdiccionales nacionales a los que se ha sometido el asunto, se desprende que, mediante la cuestión prejudicial, la House of Lords quiere saber, básicamente, si el Juez nacional que conoce de un litigio referente al Derecho comunitario y que considera que el único obstáculo que se opone a que él pueda ordenar medidas provisionales es una norma del Derecho nacional ha de excluir la aplicación de esta norma.

18. Para responder a esta cuestión, hay que recordar que este Tribunal de Justicia, en su sentencia de 9 de marzo de 1978 (Simmenthal, 106 /77, Rec. 1978, p. 629), declaró que las normas de aplicabilidad directa del Derecho comunitario ‘deben ser plena

y uniformemente aplicadas en todos los Estados miembros a partir de su entrada en vigor y durante todo su periodo de validez' (apartado 14) (traducción provisional) y que 'en virtud del principio de la primacía del Derecho comunitario, las disposiciones del Tratado y los actos de las instituciones directamente aplicables producen el efecto, en sus relaciones con el Derecho interno de los Estados miembros (...), de hacer inaplicable de pleno derecho, por el propio hecho de su entrada en vigor, cualquier disposición contraria de la legislación nacional' (apartado 17) (traducción provisional).

19. Según la jurisprudencia de este Tribunal de Justicia, corresponde a los órganos jurisdiccionales nacionales, en virtud del principio de cooperación establecido por el artículo 5 del Tratado, proporcionar la protección jurídica que se deriva para los justiciables del efecto directo de las disposiciones del Derecho comunitario (véanse, como jurisprudencia más reciente, las sentencias de 10 de julio de 19 80 (Ariete, 811/79, Rec. 1980, p. 2545, y Mireco, 826/79, Rec. 1980, p. 2559)).

20. Este Tribunal de Justicia consideró también que sería incompatible con las exigencias inherentes a la propia naturaleza del Derecho comunitario toda disposición de un ordenamiento jurídico nacional o toda práctica, legislativa, administrativa o judicial, que redujese la eficacia del Derecho comunitario por el hecho de negar al Juez competente para aplicar ese Derecho la facultad de hacer, en el mismo momento de esa aplicación, todo lo necesario para excluir las disposiciones legislativas nacionales que pudiesen constituir un obstáculo, incluso temporal, a la plena eficacia de las normas comunitarias (sentencia de 9 de marzo de 1978, Simmenthal, ya citada, apartados 22 y 23).

21. Procede añadir que la plena eficacia del Derecho comunitario se vería igualmente reducida si una norma de Derecho nacional pudiera impedir al Juez, que conoce de un litigio regido por el Derecho comunitario, conceder medidas provisionales para garantizar la plena eficacia de la resolución judicial que debe recaer acerca de la existencia de los derechos invocados con base en el Derecho comunitario. De ello resulta que el Juez que, en esas circunstancias, concedería medidas provisionales si no se opusiese a ello una norma de Derecho nacional está obligado a excluir la aplicación de esta última norma.

22. Esta interpretación es corroborada por el sistema establecido por el artículo 177 del Tratado CEE, cuya eficacia resultaría menoscabada si el órgano jurisdiccional nacional que suspende el procedimiento hasta que este Tribunal de Justicia responda a su cuestión prejudicial no pudiera conceder medidas provisionales hasta el pronunciamiento de su resolución adoptada tras la respuesta del Tribunal de Justicia.

23. Por consiguiente, procede responder a la cuestión planteada que el Derecho comunitario debe interpretarse en el sentido de que un órgano jurisdiccional nacional, que esté conociendo de un litigio relativo al Derecho comunitario, debe excluir la aplicación de una norma de Derecho nacional que considere que constituye el único obstáculo que le impide conceder medidas provisionales.»

En un sentido similar se pronuncia el ATC 58/2018, de 4 de junio, que dispone en su fundamento jurídico segundo.—«Este Tribunal ha admitido de forma reiterada -entre otros muchos, en los AATC 74/2013, de 8 de abril, FJ 2; 152/2013, de 8 de julio, FJ 2; 37/2014, de 10 de febrero, FJ 2; 59/2015, de 16 de marzo, FJ 2; 48/2016, de 29 de febrero; 106/2017, de 17 de julio, FJ 1, y 21/2018, de 5 de marzo, FJ 3- la procedencia de acordar la suspensión de aquellas resoluciones judiciales cuya «ejecución conlleva el embargo y adjudicación a un tercero de buena fe de ciertos bienes inmuebles o el desalojo de viviendas o locales de negocio y, en general, la transmisión del dominio sobre aquéllos, con la consiguiente consolidación de una posición jurídicamente inatacable o de muy difícil y costoso restablecimiento».

XI. Subsanción. Esta parte actora manifiesta su voluntad de que en el supuesto de que se produjese cualquier defecto de carácter subsanable, sea tenido en cuenta por el órgano administrativo a los efectos de proceder a su subsanción, de conformidad con

lo dispuesto en el art. 22.1 LPACAP (SSTC 238/2002, de 9 de diciembre, FFJJ-4 y 6; 130/2003, de 30 de junio, FFJJ-2 a 4).

XII. *Iura novit curia*. Y en todo lo no invocado en el cuerpo de este escrito resultan de aplicación los principios de «iura novit curia» y de «da mihi factum, dabo tibi ius», todos ellos consagrados en los arts. 1.7 y 12.6 CC, 24.1 y 2 CE, 216 y 218.1 LEC (SSTC 24/1990, de 15 de febrero, FJ-5; 243/2006, de 24 de julio, FJ-3; 46/2020, de 15 de junio, FJ-4).

XIII. Recursos. Es voluntad expresa de esta parte recurrente, llegar a conseguir la plena satisfacción de sus legítimos intereses si es necesario, hasta agotar el eventual sistema de los recursos ordinarios y extraordinarios, incluidas todas las instancias supranacionales, hasta conseguir una resolución administrativa o judicial motivada y firme que se corresponda con todo lo solicitado y que sea conforme a Derecho, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 2 y 5 PFPIDCP, 18.1 LOPJ, 24, 53.2, 117.1 y 118 CE, 34 y 35 CEDHLF, 41 a 50 LOTC, 258-267 TFUE, 328 LH, 250 y ss, 448 y ss LEC (SSTC 189/2002, de 14 de octubre, FJ-4; 186/2015, de 21 de septiembre, FJ-3; 227/2016, de 22 de diciembre, FJ-4; 47/2017, de 24 de abril, FJ-4).

XIV. Presupuestos de admisión del recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del Sr. registrador.–Este Recurso gubernativo cumple con todos los presupuestos legales y procesales exigidos para su admisión por los arts. 66, 324 a 327 LH, al haberse presentado ante el Registro de la Propiedad que ha dictado la Calificación negativa que ahora se impugna, por persona legitimada que tiene condición de parte recurrente, dentro del plazo de un mes legalmente establecido para ello, finalizando este plazo el próximo día 23-03-2021, mediante escrito con sus correspondientes apartados de hechos, fundamentos de derecho y fundamentos jurídicos procesales, exponiéndose con total claridad las alegaciones de los motivos en los cuales se funda el Recurso gubernativo y los preceptos legales que se consideran infringidos o vulnerados, acompañándose al mismo los documentos exigidos por la Ley, constando en el procedimiento el título objeto de la calificación que fue aportado al Recurso gubernativo de fecha 14-01-2021 y la copia de la calificación efectuada que se acompaña a este escrito.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad, que tras haber presentado este escrito, más los documentos que al mismo se adjuntan, en tiempo y forma se sirva admitirlos a trámite, y tras realizarse todos los trámites legales oportunos se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación impugnada, y en mérito a este escrito acuérdesse remitir el mismo con copia del expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para su conocimiento y resolución, practicándose cualquiera de las anotaciones previstas en los apartados 5, 9 y 10 del art. 42 LH, o, en su defecto, prorrogándose automáticamente el asiento de presentación, conforme a lo dispuesto en los arts. 323 y 327 LH sobre las fincas registrales 2424 y 4376 hasta la resolución definitiva del presente Recurso gubernativo y demás recursos o demandas que pudieran dimanar del mismo, conforme a lo solicitado también en los apartados IV y X de este escrito.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tras haber presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo a trámite, y tras realizarse todos los trámites legales oportunos se tenga por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación impugnada, y en mérito a este escrito, díctese resolución por la cual se acuerde estimar íntegramente este Recurso gubernativo, revocándose la Calificación impugnada y acordándose la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 LH hasta la resolución definitiva del Recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación de fecha 25-11-2020, que aunque se haya inadmitido a trámite por la Resolución de fecha 18-02-2021 de esta DGSJ y FP anunciamos que formularemos la correspondiente demanda de juicio verbal frente a la misma dentro del plazo de 2 meses legalmente establecido para ello.

Otrosí suplico a la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública, en el supuesto de que el Sr. Registrador no practicase la anotación solicitada y prevista en cualquiera de los apartados 5, 9 y 10 del art. 42 LH, o la prórroga del asiento de presentación sobre las fincas registrales 2424 y 4376 hasta la resolución definitiva del presente Recurso gubernativo, practíquese la misma por este centro directivo o en su defecto ordénese al Sr. Registrador la práctica de la anotación solicitada, o, en su defecto la prórroga del asiento de presentación.»

IV

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 30 de marzo de 2021, manteniendo la denegación de las anotaciones preventivas solicitadas pero aclarando que se ha procedido a prorrogar nuevamente el asiento de presentación motivado por el título cuya calificación negativa fue recurrida y ahora lo es en cuanto a la negativa a practicar la anotación del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, dando así satisfacción, a su juicio, a la petición del recurrente de que se acuerde la prórroga del asiento de presentación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 42, 65 y 323 de la Ley Hipotecaria; 111 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 1988, 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio de 2013, 3 de octubre de 2014, 6 de marzo y 22 de mayo de 2015, 7 de septiembre de 2017 y 29 de enero y 29 de noviembre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020.

1. Se deniega la práctica de la anotación por defectos subsanables del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, así como anotación de demanda del 42.5.º de la Ley Hipotecaria, solicitada por el recurrente en virtud de un escrito, en relación con otro título presentado con anterioridad -objeto de otro recurso, distinto del presente-, por entender el registrador que la anotación de suspensión está prevista respecto de aquellos títulos presentados a inscripción que adolezcan de faltas subsanables; pero la del título cuya anotación de suspensión se solicita adolece de falta insubsanable, como así se hizo constar en su nota de calificación que dio lugar al otro recurso, lo que imposibilita la anotación de suspensión solicitada.

El recurrente considera que la interposición de recurso no impide la práctica de la anotación preventiva por defectos subsanables del título hasta la resolución del recurso, y que de no practicarse la anotación solicitada y prevista en cualquiera de los apartados 5.º, 9.º y 10.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, o la prórroga del asiento de presentación hasta la resolución definitiva del presente recurso, debería ser ordenada la misma por este Centro Directivo o en su defecto la prórroga del asiento de presentación.

En su informe el registrador aclara que se ha procedido a prorrogar nuevamente el asiento de presentación motivado por el título cuya calificación negativa fue recurrida y ahora lo es en cuanto a la negativa a practicar la anotación del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, dando así satisfacción, a su juicio, a la petición del recurrente de que se acuerde la prórroga del asiento de presentación.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Esta es la solución arbitrada por el ordenamiento jurídico para la protección del recurrente durante la tramitación del recurso contra la calificación registral, para evitar la aparición de terceros protegidos por los efectos del sistema registral de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria),

inoponibilidad de los títulos no inscritos (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

3. En efecto, dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «Si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación. La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta».

4. A su vez el artículo 327, párrafo undécimo, de la Ley Hipotecaria, una vez interpuesto el recurso contra la calificación registral dentro del plazo de prórroga del asiento de presentación antes referido, dispone que el plazo para practicar los asientos procedentes, si la Resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación y por tanto la de los asientos contradictorios conexos.

En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso. En todo caso será preciso que no conste al registrador la interposición del recurso en juicio verbal a que se refiere el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

5. La forma procedente de operar en el momento de la interposición del recurso, por tanto, es la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Es cierto que el artículo 323 de la Ley Hipotecaria también determina que «vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria».

Pero esto no puede ser entendido sino en el contexto de respeto a las reglas generales, que sólo permiten tal anotación en el caso de que se trate propiamente de defectos subsanables (vid. artículo 65 de la Ley Hipotecaria).

En el caso concreto que nos ocupa, la determinación de si estamos ante defectos subsanables o insubsanables corresponderá resolverse en el recurso contra la calificación registral del título.

6. Recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo (vid. artículo 327 de la Ley Hipotecaria) y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Dispone así el artículo 111, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario que «la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y en su caso, de las anotaciones preventivas llevará consigo la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación relativo a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores. El Registrador hará constar esta circunstancia por nota al margen de los asientos de presentación».

7. Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas, más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho, tal como resulta implícitamente de lo dispuesto por los

artículos 111.3 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación.

Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, cuando determina que el plazo máximo para inscribir el documento es el de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, pero si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computa desde la fecha de la inscripción del título previo.

También ha señalado la Dirección General que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327.4.º de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respete el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad.

8. Esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores, según resulta del artículo 17 de la Ley Hipotecaria que, en su párrafo segundo, dispone que, extendido asiento de presentación de cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento, y de los artículos 111 y 432.2.º del Reglamento Hipotecario antes citados.

9. El cierre registral a títulos incompatibles, aunque sean de anterior fecha, es una consecuencia del principio de prioridad, esencial dentro del sistema registral español. Y esta incompatibilidad se dará no sólo entre títulos traslativos de propiedad contradictorios (como en el caso de doble venta, ex artículo 1473 del Código Civil en el que la inscripción del título primeramente presentado cierra el Registro a otros anteriores) sino también se produce esa contradicción entre títulos que se opongan entre sí en la fijación del orden de prioridad de los derechos inscritos.

10. En conclusión la determinación de si los defectos son o no subsanables se decidirá en el recurso contra la calificación registral del título en cuestión, procediendo la anotación preventiva por defectos subsanables si finalmente se determinase que tienen tal carácter. Entretanto lo procedente es la prórroga de los asientos de presentación posteriores que garantiza al recurrente protección de sus derechos.

Teniendo en cuenta que la interposición de recurso implica por Ley automáticamente, si se hubiera interpuesto durante el asiento de presentación, la prórroga de los asientos posteriores conexos, y teniendo en cuenta que el registrador ha expresado en su informe, durante el trámite de reforma, la práctica de dicha prórroga, debe considerarse sin objeto en cuanto ha sido estimado el recurso por el registrador en cuanto a esto.

Por el contrario, debe ser confirmada la nota de calificación en cuanto a la improcedencia de resolver en el presente recurso sobre la práctica de anotación preventiva por defectos subsanables, dado que los defectos fueron calificados de insubsanables en la inicial nota de calificación, mientras no se decida definitivamente sobre ello en el recurso interpuesto contra aquélla.

Tampoco procede la práctica de anotación de demanda por no haberse interpuesto todavía formalmente demanda alguna, como ocurriría en el juicio verbal si es que se llegara a él, teniendo en cuenta que esta sí es una medida cautelar que corresponde al juez adoptar y no al registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a la improcedencia de practicar anotación de demanda o por defectos subsanables del título conforme al artículo 42, párrafos 5.º, 9.º o 10.º, de la Ley

Hipotecaria, y la inadmisión por falta de objeto, al haber sido estimado por el registrador el recurso en cuanto a eso, en lo relativo a la prórroga del asiento de presentación.

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, 15 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.