

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11304** *Resolución de 18 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la suspensión por la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 de la calificación de un mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por doña S. G. C., abogada, contra la suspensión por la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá y Roca de Togores, de la calificación de un mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

##### I

En relación con la finca registral número 2.566 de la Sección 32 de Albacete, del Registro de la Propiedad número 1 de esa capital, se encontraba presentado el asiento 1334 del Diario 152, consistente en un auto de adjudicación emitido por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga, procedimiento número 10/1999, que fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora, calificación que no fue recurrida, ni los defectos alegados en la nota de calificación subsanados.

Posteriormente, el día 23 de febrero de 2018, se presentó por doña S. G. C., abogada, en el mismo Registro testimonio expedido el día 28 de enero de 2005 de auto del referido Juzgado, de fecha 15 de septiembre de 2004, con mandamiento de cancelación de cargas en el mismo procedimiento ejecutivo número 10/1999. Dicho mandamiento causó el asiento de presentación 1341 del Libro Diario 152.

##### II

La calificación del referido mandamiento de cancelación de cargas fue suspendida por la registradora de la Propiedad de Albacete número 1 en los siguientes términos:

«El documento ha sido presentado en el Libro Diario de este Registro, y previo examen del mismo ha resuelto con esta fecha suspender la calificación por el defecto subsanable de aparecer presentado previamente un documento en el asiento 1.334, Diario 152.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 20, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria:

1. Es un principio básico de nuestro sistema registral el del tracto sucesivo, de tal manera que la inscripción no se produce de modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, surgiendo así el requisito de la previa inscripción para que, paulatinamente, se vaya elaborando el historial jurídico de la finca. Actúa como una cadena en la que cada inscripción es como un eslabón necesario para engarzar el siguiente, de tal manera que el titular de hoy fue el adquirente de ayer, y a su vez será el transmitente de mañana (art.º 20 L.H.).

2. Junto al principio de tracto sucesivo, nuestro Derecho establece también los de legitimación y fe pública registral. Según el primero, una vez practicada la inscripción, aparece una presunción «iuris tantum» de exactitud y veracidad, que opera mientras no se demuestre lo contrario (art.º 38 L.H.), por lo que el titular registral es el único legitimado para negociar con la finca inscrita. Y por el principio de fe pública registral,

junto a aquella presunción, aparece otra de carácter «iuris et de iure», sin posibilidad de prueba en contrario, de inatacabilidad e irrevindicabilidad de la adquisición efectuada por un tercero con los requisitos marcados por el art.º 34 L.H. Por tanto, para cualquier modificación del Registro será necesario que el titular registral, que goza de los principios de legitimación y fe pública registral, preste su consentimiento, y sólo en defecto de éste, podrá ser suplido por la autoridad judicial (art.º 40 L.H.).

La precedente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día ocho de Marzo del año dos mil dieciocho».

Dicha decisión fue notificada a la presentante el día 14 de marzo de 2018.

### III

Contra la referida suspensión de la calificación, doña S. G. C., abogada, presentó recurso el día 13 de abril de 2018 mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1 el día 23 de abril de 2018 y en el que alegó lo siguiente:

«Alegación:

Única. Según la resolución recurrida, del examen del Registro figura que la finca figura inscrita como sigue: a favor de Doña J. R. R. el derecho de usufructo vitalicio y a favor de Don R., Don J. C. y Doña M. J. M. R, a cada uno de ellos, el derecho de nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

Dispone la Ley Hipotecaria, en su artículo 30 que las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 4.º, serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9.º, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores.

En concreto, se ha expresado con inexactitud sustancial la circunstancia recogida en el apartado d), del referido artículo 9, esto es, el derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción, no puede haber sido expresado sino con inexactitud sustancial, por cuanto a los interesados (Doña J. R. R. Don R., Don J. C. y Doña M. J. M. R), les consta la existencia del auto de adjudicación dictado en el juicio 10/1999, de 28/01/2004, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga».

### IV

Mediante escrito, de fecha 7 de mayo de 2018, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe alegaba que la recurrente, en calidad de presentante del documento, es persona no legitimada para interponer el recurso según el artículo 325 de la Ley Hipotecaria.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 20, 24, 25, 34, 38, 40, 66, 133, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 39, 97, 111, 432 y 436 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero de 1999, 27 de abril y 14 de noviembre de 2005, 18 de julio de 2011, 18 de junio y 4 de julio de 2013, 3 de octubre y 13 de noviembre de 2014, 6 de marzo y 5 y 22 de mayo de 2015, 18 de mayo de 2016 y 23 de enero de 2017.

1. Como cuestión previa, debe analizarse la referencia que hace la registradora en su informe sobre la falta de legitimación de la recurrente.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Pero según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material -la presentación del documento en el Registro- pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto, para lo cual el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. Y la referencia que en el apartado a) de este precepto legal se hace a «quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta [la inscripción], como transferente o por otro concepto» excluye claramente la legitimación de quien no ostente en nombre propio un verdadero interés jurídico sustantivo en la extensión del asiento (vid., entre otras, las Resoluciones de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero de 1999, 14 de noviembre de 2005, 13 de noviembre de 2014 y 5 de mayo de 2015).

Respecto de la falta de acreditación de la representación este Centro Directivo ha entendido que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tal extremo y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del desistimiento prevista en el actualmente vigente artículo 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Del presente expediente no resulta que por parte de la registradora se haya efectuado tal requerimiento de subsanación, ni que por tanto el mismo haya sido desatendido por parte de la recurrente, por lo que inadmitir el recurso podría provocar indefensión de ésta, y por ello entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de la cuestión planteada (vid. Resoluciones de 18 de mayo de 2016 y 23 de enero de 2017).

2. La registradora suspende la calificación de un mandamiento de cancelación de cargas expedido en procedimiento ejecutivo número 10/1999 por el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Málaga. Fundamenta dicha suspensión en que se encontraba presentado con asiento anterior un auto de adjudicación emitido por aquel Juzgado en el mismo procedimiento, que fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora, calificación que no fue recurrida, ni los defectos alegados en la nota de calificación subsanados. Y cita los artículos 20, 34, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

3. El recurso no puede ser estimado. Dada la vigencia del asiento de presentación anterior al del documento cuya calificación ha motivado el presente recurso, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despache el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, 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, al establecer 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.

Además, en este caso el título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, según el cual el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, como ha quedado expuesto, en el presente caso el auto de adjudicación ha sido objeto de calificación negativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 18 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.