

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5587 *Resolución de 18 de abril 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 Marbella n.º 4, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de suspensión.*

En el recurso interpuesto por don R. H. C. G., Abogado, en nombre y representación de don J. S. L., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de suspensión.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Marbella, don Juan Luis Gómez Olivares, el 14 de septiembre de 2012, don R. H. C. G., en nombre y representación de don J. S. L., manifiesta elevar a público un contrato privado de elevación a público de un documento privado en el que se contenía una oferta de compra. Presentada en el Registro, fue denegada la inscripción.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, dicho documento fue calificado negativamente observando la registradora que el defecto alegado es subsanable.

Solicitada por el presentante la extensión de anotación preventiva de suspensión de las prevenidas en el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, dicha solicitud fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Bajo el asiento 1.736 del Diario 60 fue presentada la escritura de elevación a público de documento privado de opción de compra, otorgada el día 14 de septiembre de 2012, número 1.318 de protocolo del Notario de Marbella, don Juan Luis Gómez Olivares. Previo examen y calificación de dicho documento, conforme a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria (Redacción Ley 24/2001 de 27 de diciembre), se suspendió la inscripción por el defecto de «tratarse de una oferta de compra, de carácter obligacional, careciendo de trascendencia jurídico real».—Artículos 1, 2, 1.º y 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 9 del Reglamento Hipotecario.—Devuelto el documento el día 14 de diciembre de 2012, en unión de instancia suscrita por don R. H. C. G., el mismo día 14 de diciembre de 2012, en la que se solicita la anotación preventiva de suspensión, y aunque en principio el defecto se calificará como subsanable, la registradora que suscribe ha resuelto denegar la anotación solicitada, puesto que el acto que en dicho documento se contiene carece de toda trascendencia, jurídico real, no siendo dicho título válido, para provocar un asiento en el Registro de la Propiedad; independientemente de su eficacia civil interpartes.—Fundamentos de Derecho: —Artículo 42.9 Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Nieves Ozámiz Fortis registrador/a de Registro Propiedad de Marbella 4 a día veintiuno de diciembre del año dos mil doce. C.S.V.: 229042086BF74095».

III

La anterior nota de calificación es recurrida, el 26 de enero de 2013, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don R. H. C. G., Abogado, en nombre y

representación de don J. S. L. basándose en que la registradora resolvió suspender la inscripción al calificar el defecto «en principio subsanable» pues estimó que se trataba de una oferta de compra de carácter obligacional, careciendo de trascendencia legal. Igualmente hace constar en la nota de calificación que «queda prorrogado el asiento de presentación 1736 del Diario 60, en los términos establecidos en el artículo 323 de la misma Ley».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota el 18 de febrero de 2013 (sic), que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 15 de febrero.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 20.3, 42. 9, 63 a 67, 96 y 323.2.º 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 de 2001 y 13, 14, 15, 16 y 17 (1.ª, 2.ª y 3.ª) de septiembre de 2005, entre otras.

1. El presente recurso está relacionado con otro presentado, simultáneamente, por el recurrente, contra la calificación negativa de la registradora, a inscribir la elevación a público de una opción de compra en vista del carácter obligacional de su contenido y su falta de trascendencia real. En su nota la registradora, consideró el defecto «en principio» subsanable prorrogando el asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Solicitada por el recurrente anotación preventiva de suspensión, regulada en los artículos 42.9 y 96 de la Ley Hipotecaria, la registradora deniega la extensión del asiento al considerar ahora que el acto que en dicho documento se contiene carece de toda trascendencia jurídico-real, no siendo dicho título válido para provocar un asiento en el Registro de la Propiedad, independientemente de su eficacia civil «inter partes».

2. Ciertamente la nota de calificación presenta una cierta incongruencia. Por una parte, a efectos de la denegación de asiento de inscripción, los defectos observados –que se reducen a uno: intrascendencia registral- se califican de subsanables, sin que por su indeterminación, pueda tenerse en cuenta la expresión «en principio», que se añade a la naturaleza del defecto. Por otra, cuando es solicitada anotación preventiva de suspensión, la registradora deniega la misma puesto que el acto que en dicho documento se contiene carece de toda trascendencia jurídico real.

3. La anotación de suspensión como señalan las Resoluciones citadas en el «Vistos», presenta una doble finalidad. De una parte ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación y de otra ser un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos, lo que reduce su práctica a los defectos que tengan tal naturaleza.

4. Así las cosas, a pesar de la calificación inicial de la registradora, el defecto al no contener el título calificado un acto con trascendencia real, en suma, al no contener un acto inscribible, impide admitir la posibilidad de anotación de suspensión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, 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, 18 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.