



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corralejo a emitir una calificación sustitutoria.**

*(BOE de 12 de agosto de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Denegación de emisión de calificación sustitutoria. Falta de aporte documental.** Cabe la posibilidad de entablar recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria, ya que se encuadra dentro de las decisiones que debe tomar el registrador, siendo en definitiva otra calificación más. La Ley Hipotecaria, como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, prevé la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. Se concede a los interesados en dos supuestos: en primer lugar, cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada, y en segundo lugar, cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla como una opción para el interesado, podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones. Los interesados podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a este del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrán derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado. Es pues un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido y ello porque la calificación sustitutoria debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí el derecho a retirar los documentos del registro donde estuvieran presentados. Además cuenta el interesado con diversos medios para conseguir, en su caso una copia autorizada del documento, si es notarial, o un nuevo testimonio si es judicial o administrativo y en el caso, como sucede en este expediente, de que el documento calificado se encuentre en un organismo público, en este supuesto en esta Dirección General, puede a su instancia solicitar su desglose o la obtención de una copia testimoniada para su aportación al registrador sustituto.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 19 bis y 322 a 328.  
RD 1039/2003 (intervención de registrador sustituto), art. 6.

En el recurso interpuesto por don J. C. I. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a emitir una calificación sustitutoria.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Con fecha 19 de diciembre de 2014, se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 instancia suscrita por don J. C. I. C. solicitando la medida cautelar de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer de las fincas registrales número 9.135, 14.462 y 19.916-1, todas ellas del citado Registro. Se acompaña testimonio del auto dictado en Valencia, el día 11 de julio de 2014, por don Juan Luis Beneyto Feliu, magistrado-juez del Juzgado de Instrucción número 20 de Valencia, por el que se admite a trámite la querrela formulada por don J. C. I. C. contra don V. S. G. L y se acuerda incoar las diligencias previas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 la anterior documentación, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado en esta oficina las 13:15 horas del día diecinueve de Diciembre del año dos mil catorce, bajo el asiento 1328 del diario 108, instancia suscrita en esta Ciudad el 19 de diciembre de 2014 por D. J. C. I. C., por la que solicita la medida cautelar de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer de las fincas 19.916-19, 14.462 y 9.135 de Las Palmas de Gran Canaria 02, habida cuenta que las precitadas fincas son parte y objeto del Procedimiento Diligencias Previas Proc. Abreviado n.º 002442/2014, seguido en el Juzgado de Instrucción Número 20 de Valencia a instancia de Don J. C. I. C., contra Don V. S. G. L., habiéndose admitido a trámite la querrela formulada y acordándose incoar Diligencias Previas Proc. Abreviado en Auto dictado en Valencia por D. Juan Luis Beneyto Feliu, Magistrado Juez del referido Juzgado con fecha once de julio de dos mil catorce, según testimonio de dicho Auto expedido en Valencia el dieciséis de septiembre de dos mil catorce, el cual se acompaña. Tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con-arreglo a los siguientes defectos y fundamentos de derecho: -Primero, es solicitada únicamente por el querellante, sin que se aporte un mandamiento del juzgado competente que ha admitido a trámite la querrela ordenando la práctica de la anotación, lo cual hace imposible acceder a lo solicitado toda vez que la competencia exclusiva para acordar el aseguramiento registral de las medidas cautelares es del órgano que las haya dictado, el cual deberá apreciar la concurrencia o no de los requisitos procesales de peligro en la mora, apariencia de buen derecho y proporcionalidad. Así resulta del artículo 73 de la Ley hipotecaria, que indica que es el mandamiento judicial el que ha de recoger las circunstancias que debe contener la anotación, del artículo 738.2 de la LEC, que indica que una vez adoptada la medida cautelar mediante auto (735 LEC) se procederá a ejecutar la misma y si para ello es precisa una anotación preventiva se procederá conforme a las reglas correspondientes al Registro de que se trate. También resulta claramente del 165 del Reglamento Hipotecario, que indica que la anotación se practicará en virtud de la presentación en el Registro competente del mandamiento del Juez o tribunal que inserte literalmente la resolución respectiva. -Segundo, es preciso para lograr la anotación preventiva de querrela que junto a la acción penal, se ejercite la acción civil con trascendencia real de la que pueda resultar la nulidad del título inscrito. Del suplico de la demanda resulta que el querellante ha ejercitado la acción de responsabilidad civil junto con la querrela, pero dado que tal acción tiene un contenido meramente económico, es evidente que la sentencia que recaiga no producirá ninguna mutación jurídico real del inmueble, razón por la cual no es procedente la práctica de la anotación solicitada. Así resulta de reiteradísima doctrina de la Dirección General



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

de los Registros y del Notariado, en particular R. 14-11-2000, doctrina reiterada en R. 13-11-2000, R. 15-11-2000, R. 12-9-2002 y R. 19-10-2002. En R. 9-9-2004 se reitera la misma doctrina, razón por la cual se deniega la anotación de una querrela, al no resultar del texto de la demanda que el actor hubiese ejercitado una acción civil de trascendencia real inmobiliaria, sino que se limitaba a ejercitar la acción que corresponde al querellante como perjudicado por un delito de estafa inmobiliaria. En R. 27-12-2004 se reitera la misma doctrina, razón por la cual se deniega la anotación solicitada, pues del texto de la demanda no resultaba que se solicitase la nulidad del título inscrito a favor de los querellados, sino únicamente «el aseguramiento de las responsabilidades civiles» de estos, por un presunto delito de alzamiento de bienes. En R. 14-2-2008 (BCNR-144, BOE 10-3) se reitera la misma doctrina, señalando la Dirección General que es preciso que del mandamiento se derive que se ejercita la acción civil de la que puede resultar la nulidad del título que sirvió de base para la inscripción cuestionada. -Tercero, de los datos registrales resulta que las fincas indicadas por el solicitante-querellante se hallan a nombre de persona distinta del querellado, sin que consten del mandamiento -que no se aporta- que existen indicios racionales suficientes de que el verdadero titular de los bienes es el querellado, razón por la cual procede denegar la práctica del asiento por falta de tracto conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina de la DGRN (véase por todas la resolución de 14 de febrero de 2008.) La presente calificación negativa (...) Las Palmas de Gran Canaria, a veintiséis de diciembre del año dos mil catorce. El registrador (firma ilegible).- Fdo. Miguel Ángel Jiménez Barbero».

### III

A la vista de la anterior calificación, con fecha 15 de enero de 2015 el interesado solicitó la calificación sustitutoria, recayendo en la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, que emitió la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad Corralejo Calificación sustitutoria Registro de la Propiedad Las Palmas dos Hechos 1.-Con fecha 19 de diciembre de 2014 se presenta en el Registro de la Propiedad de Las Palmas número dos, instancia suscrita por don J. C. I. C. solicitando la medida cautelar de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer de las fincas número 19916-1, 14462 y 9135, todas ellas del citado Registro de Las Palmas número dos. Se acompaña Testimonio del Auto dictado en Valencia por don Juan Luís Beneyto Feliu, Magistrado Juez del referido Juzgado con fecha once de julio de dos mil catorce por la que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las Diligencias Previas.2.-El día 26 de diciembre de 2014, previa su calificación jurídica, se suspendió la inscripción por no acompañarse mandamiento del Juzgado competente ordenando la anotación preventiva, por no acreditarse el ejercicio de una acción civil con trascendencia real y por encontrarse las fincas inscritas a favor de persona distinta al querellado, sin que conste en el mandamiento -el cual no se acompaña- que existen indicios racionales suficientes de que el verdadero titular de los bienes es el querellado. 3.-El día 22 de enero de 2015 se da entrada en el Registro de la Propiedad de Corralejo a la referida instancia, remitida por correo el día 20 de enero, junto con nota de calificación del Registrador de Las Palmas número dos y copia de Sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Valencia, sección Cuarta, de 14 de mayo de 2008 y Tribunal Supremo, Sala Segunda de lo Penal, de 12 de mayo de 2009 en el Procedimiento 125/2005 instado en el Juzgado de Instrucción número 1 de Valencia. 4.-El día 27 de enero de 2012 (sic) se solicita por quien suscribe al Registro de la Propiedad de las Palmas, el historial registral de las fincas números 19916-1, 14462 y 9135 objeto de calificación, remitiéndose a este Registro el día 28 de enero junto con informe del Registrador titular, Don Miguel Ángel Jiménez Barbero. 5.-No se acompaña Testimonio del Auto dictado en



Valencia por don Juan Luís Beneyto Feliu, Magistrado Juez del referido Juzgado con fecha once de julio de dos mil catorce por la que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las Diligencias Previas. Fundamentos de Derecho Primero- Vistas las alegaciones realizadas por el interesado solicitante de la calificación sustitutoria, artículos 721 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20, 42.1 y 43.1 de la Ley Hipotecaria, 139, 165 y 166.2 del Reglamento Hipotecario, Resoluciones de la DGRN de 7 de mayo de 2002, 11 de julio de 2014, 12 de marzo y 25 de septiembre de 2002, 19 bis, 275 bis y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto. Segundo.-Primer defecto: La anotación preventiva de demanda «es solicitada únicamente por el querellante, sin que se aporte un mandamiento del juzgado competente que ha admitido a trámite la querrela ordenando la práctica de la anotación, lo cual hace imposible acceder a lo solicitado toda vez que la competencia exclusiva para acordar el aseguramiento registral de las medidas cautelares es el órgano que las haya dictado». Este defecto debe ser confirmado con base en los siguientes fundamentos de derecho: El artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria establece que: «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real...» La Ley de Enjuiciamiento Civil se ocupa de las Medidas Cautelares en sus artículos 721 y siguientes. En concreto, prevé la posibilidad de tomar anotación preventiva de demanda en un Registro Público en el artículo 727, que señala que: «Conforme a lo establecido en el artículo anterior, podrán acordarse, entre otras, las siguientes medidas cautelares: 5.ª La anotación preventiva de demanda, cuando esta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en Registros públicos...». La competencia para la adopción de la medida cautelar se encuentra prevista en los artículos 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según el cual: «Terminada la vista, el tribunal, en el plazo de cinco días, decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares...», y el artículo 43.1º de la Ley Hipotecaria del que resulta que: «En el caso del número 1.º del artículo anterior no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador». Estos preceptos deben completarse con lo dispuesto en los artículos 73 de la Ley Hipotecaria y 139, 165 y 166: «Toda anotación preventiva que haya de practicarse por mandato judicial se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme.» (art. 165 RH) «Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes: 2.ª Si se pidiera anotación de demanda de propiedad se expresará la fecha del proveído en que se haya acordado su admisión, el objeto de la demanda y las circunstancias del demandante y las del demandado, si fueren conocidas». «El que propusiere demanda, en los casos a que se refieren los artículos 38 y número 1.º del artículo 42 de la Ley podrá pedir al mismo tiempo, o después, su anotación preventiva, ofreciendo indemnizar los perjuicios que de ella puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto, a cuyo efecto el Juez podrá exigir la caución que estime adecuada. El Juez o Tribunal mandará hacer la anotación, si fuere procedente, al admitir la demanda, y si aquella se pidiese después, en el término del tercer día». (artículo 139 del Reglamento Hipotecario). La Dirección General de los Registros y del Notariado ha confirmado este defecto en Resoluciones de fecha 7 de mayo de 2002 y 11 de julio de 2014 en las que señala que «...la presentación de un escrito de solicitud ante el Registro no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente





**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

anotación preventiva...» Tercero.—Ante el defecto advertido por el Registrador, manifiesta el presentante que según la resolución de la DGRN de 18 de agosto de 2011 y de acuerdo con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en los casos de error en el Registro por falsedad, nulidad o defecto del título será preciso consentimiento del titular registral o resolución judicial, si bien, los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes. Este argumento en modo alguno afecta al defecto advertido por el Registrador, ya que nada tiene que ver con la competencia y forma del título inscribible idóneo para obtener el en Registro anotación preventiva de demanda que motiva la nota de calificación. Efectivamente la rectificación de los asientos del Registro precisa consentimiento del titular registral, o en su defecto, resolución judicial firme. Como excepción pueden rectificarse sin estos requisitos los errores registrales constatables en documento auténtico independiente de la voluntad de las partes. Es este el caso de un error padecido en el estado civil del titular registral, ya que el estado civil no depende de su voluntad, toda vez que en el momento del otorgamiento del título el otorgante era soltero, casado, divorciado o viudo, y es el Registro Civil el que hace prueba del dicho estado civil. Sin embargo, la anotación preventiva como medida cautelar opera en un estado previo a la rectificación del Registro de la que habla el interesado, en el curso de un procedimiento y hasta la finalización del mismo, momento en el que se resolvería la procedencia o no de la justificación del asiento de ser erróneo. La anotación preventiva se decreta en el procedimiento, antes de su conclusión y tiene por objeto dar a conocer la existencia del procedimiento, enervando la fe pública registral. Cuarto.—Segundo defecto: «Es preciso para lograr la anotación preventiva de querrela que junto a la acción penal, se ejercite la acción civil con trascendencia real de la que pueda resultar la nulidad del título inscrito. Del suplico de la demanda resulta que el querellante ha ejercitado la acción de responsabilidad civil junto con la querrela, pero dado que tal acción tiene un contenido meramente económico, es evidente que la sentencia que recaiga no producirá ninguna mutación real del inmueble, razón por la cual no es procedente la práctica de la anotación solicitada». Si bien la registradora que suscribe comparte los argumentos esgrimidos por el Registrador, no puede entrar a calificar el documento en este punto toda vez que no se acompaña el Testimonio del Auto dictado en Valencia por don Juan Luis Beneyto Feliu, Magistrado Juez del referido Juzgado con fecha once de julio de dos mil catorce por la que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las Diligencias Previas u otro del que resulte el petitum de la querrela. Al respecto cabe señalar que la responsabilidad civil no nace del delito, cuyo único efecto jurídico solamente puede ser la pena, sino del ilícito civil, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1089 del Código Civil, según el cual son fuentes de las obligaciones la ley, los contratos y cuasicontratos, y los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier tipo de culpa o negligencia. Dando, pues, por sentado que un mismo acto puede constituir, por una parte, un delito o falta, del que se derivara una responsabilidad penal que podrá exigirse en el correspondiente proceso penal, y, por otra parte, un ilícito civil que da lugar a una obligación y a un derecho de carácter civil, que se podrá hacer valer en un juicio de esta naturaleza, lo que nuestro ordenamiento jurídico permite es que ambos procesos se acumulen en un único procedimiento, atribuyendo competencia para conocer de uno u otro al órgano jurisdiccional competente para conocer del proceso penal. La acumulación de ambos procesos en un único procedimiento se posibilita principalmente por razones de economía procesal, resolviéndose así dos objetivos interrelacionados en el mismo procedimiento. Dicha acumulación no es obligatoria, sino potestativa, ya que la acción penal y la civil podrán ejercitarse conjunta o separadamente, y así, se le concede al dañado o perjudicado la posibilidad de renunciar o reservarse expresamente el ejercicio de la última para ejercitarla finalizado el proceso penal. Quinto - Alega el interesado que al final de la querrela se solicita

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

provisionalmente para el querellado 8.000.000 de euros en concepto de responsabilidad. La DGRN tiene señalado reiteradamente, entre otras Resolución de 25 de septiembre de 2002 que es doctrina de este Centro Directivo que la interposición de querrela puede tener acceso al Registro de la Propiedad cuando, ejercitándose conjuntamente con la penal la acción civil, se ejerciera una acción de trascendencia real inmobiliaria (cfr. art. 42.1º de la Ley Hipotecaria), siempre que: a) del ejercicio de la acción pudiera resultar la nulidad del título en virtud del cual se hubiera practicado la inscripción, y b) que del mandamiento resulte el contenido de la acción civil ejercitada o se adjunte al mismo el texto de la querrela del que resulte el correspondiente suplico. En los casos en los que lo que se quiere asegurar es la responsabilidad pecuniaria que puede traer consigo el procedimiento, no es la anotación de querrela sino la de embargo el cauce adecuado. Sexto.-Tercer defecto: «De los datos registrales resulta que las fincas indicadas por el solicitante -querellante se hallan a nombre de persona distinta del querellado, sin que consten del mandamiento -que no se aporta- que existen indicios racionales suficientes de que el verdadero titular de los bienes es el querellado, razón por la cual procede denegar la práctica del asiento por falta de tracto conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y reiterada doctrina de la DGRN». Este defecto debe ser confirmado con base en los siguientes fundamentos de derecho: Consultados los antecedentes del Registro se observa que ninguna de las fincas sobre las que se solicita anotación preventiva de demanda se encuentran inscritas a favor del querellado, señor don V. S. G. L. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que 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 denegaran la inscripción solicitada... ...No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.» La DGRN ha puesto de manifiesto reiteradamente, basten a título de ejemplo las resoluciones de 12 de diciembre de 2006 o 10 y 11 de septiembre de 2012, que el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria es una manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución y un mínimo análisis del ámbito objetivo de dicho precepto, determina que, de acuerdo con esta regulación, el principio de tracto sucesivo tiene aplicación a toda mutación jurídica real inmobiliaria que pretenda tener acceso al Registro, tanto si deriva de un negocio jurídico como si tiene lugar por virtud de documento judicial o administrativo, puesto que el artículo 20.1 habla de títulos declarativos, transmisivos, de gravamen, modificativos y extintivos. En este sentido, sin perjuicio que puedan incluso ser también consideradas como títulos de gravamen en sentido amplio como consecuencia del menor valor de la finca sobre la que recae la anotación, las anotaciones preventivas de demanda tienen claro asiento entre los denominados títulos modificativos, concepto que comprende todos aquellos que, alterando el dominio o derecho real, no implican un gravamen o una transmisión. Esta modificación o alteración del dominio o derecho real inscrito se pone de manifiesto en las anotaciones preventivas de demanda en que, por un lado, la anotación de demanda, independientemente de su naturaleza de publicidad, excluye la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y supedita al resultado del procedimiento judicial los actos dispositivos que con posterioridad otorgue el demandado, no siendo, pues, idéntica la titularidad registral no litigiosa a la titularidad registral litigiosa y, por otro lado, en que



determinadas anotaciones preventivas de demanda, como la de acción reivindicatoria o declarativa de dominio, suspenden las presunciones que, a efectos de la usucapión secum dum tabulas, establece el artículo 35 de la Ley Hipotecaria o la aplicación, en las contradictorias y frente al anotante, del procedimiento del artículo 41 de dicha Ley. Estas consecuencias de las anotaciones preventivas de demanda ponen de manifiesto la alteración del contenido y efectos del dominio o derecho real inscrito sobre las que recaen dichas anotaciones y, por consiguiente, el pleno encaje de las anotaciones preventivas de demanda en los supuestos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la plena aplicación del principio de tracto sucesivo. Séptimo - Reconoce el interesado que las fincas se encuentran inscritas a favor de terceros. De nuevo alude al artículo 40 de la Ley Hipotecaria y los medios necesarios para obtener la rectificación de los errores padecidos en el Registro. Sin embargo, en nada contradice o desautoriza este precepto o las sentencias a que se hace referencia en el escrito en el que solicita la calificación sustitutoria, al defecto advertido por el Registrador, al tratarse de supuestos de hecho distintos. Para tomar anotación preventiva de querrela la finca ha de estar inscrita a favor del querrellado como exige el Principio de Tracto Sucesivo sancionado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Cuestión distinta y ajena a la calificación, es que el interesado aprecie un error en un asiento del Registro, en cuyo caso ha de proceder en la forma y con los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Octavo.- Finalmente solicita en interesado la suspensión de la presente calificación sustitutoria hasta la devolución por el Registro de Pego de la demanda. Al no encontrarse previsto en las normas sobre la calificación sustitutoria la suspensión por no acompañarse un documento, se precede a emitir la nota de calificación el último día de plazo, habiendo sido advertido el interesado de esta circunstancia y deja posibilidad de aportar testimonio del documento expedido por el Registrador del Registro de la Propiedad en el que se encuentre presentado. Resolución: Con base en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, el Registrador que suscribe acuerda confirmar la calificación de los defectos primero y tercero y denegar la calificación sustitutoria en cuanto al defecto segundo por no acompañarse el Testimonio del Auto dictado en Valencia por don Juan Luís Beneyto Feliu, Magistrado Juez del referido Juzgado con fecha once de julio de dos mil catorce por la que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las Diligencias Previas. Notifíquese al Registrador sustituido y al notario autorizante como interesado en la calificación sustitutoria. Podrá el interesado (...) Corralejo, a 18 de febrero de 2015. La registradora. (Firma ilegible). Fdo: M.<sup>a</sup> Isabel Cabra Rojo».

#### IV

A la vista de la denegación de la calificación sustitutoria, en cuanto al defecto segundo por no acompañarse testimonio del auto dictado en Valencia con fecha 11 de julio de 2014, don J. C. I. C. interpuso recurso, mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2015, en el que, resumidamente, expone: Que la documentación original no se pudo acompañar por cuanto se encontraba inmersa en otros usos, de los que en principio se trataba de unas simples fechas pero que, por acumulación de tareas, excedieron del plazo previsto; Que, por carecer de regulación directa, en cuanto a la suspensión del acto hasta la aportación de la documentación original objeto de la calificación, se procedió a solicitar calificación sustitutoria dentro del plazo que la Ley le confiere, pero sin la aportación del documento original, aunque se conocía y se sabía que había que aportarlo, para que no expirara el plazo de tal solicitud sustitutoria; Continúa haciendo referencia a la documentación que se aporta al Registro y a su contenido así como a la situación jurídica de las fincas que ha motivado la interposición del procedimiento judicial; Argumenta que no existe actualmente regulación directa mediante la cual se pueda



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

proceder a suspender la calificación sustitutoria de un documento hasta en tanto se aporte el original del mismo por el solicitante de dicha calificación o su legal representante, Y señala que el testimonio del auto se encuentra en la propia Dirección General de los Registros y del Notariado para la resolución de otro recurso. En consecuencia, desconociendo la registradora el tiempo que iba a tardar, procedió a denegar la práctica de la calificación, y señala como fundamentos de Derecho el artículo 6.1 del Convenio de Estrasburgo, solicitando que se proceda a la revocación de la calificación y se califique el documento con apreciación de lo solicitado en el mismo.

V

La registradora emitió su informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 18, 19 bis y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2008, 14 de julio de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de diciembre de 2014, en cuanto a la negativa a practicar el asiento de presentación, y de 13 de marzo de 2007, 25 de septiembre de 2009, 17 de julio de 2012, 23 de abril de 2014 y 25 de mayo de 2015 (2ª), relativas a la calificación sustitutoria.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

- Con fecha 19 de diciembre de 2014 se presenta en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 instancia suscrita por don J. C. I. C. solicitando la medida cautelar de anotación preventiva de demanda y prohibición de disponer sobre determinadas fincas. Se acompaña testimonio del auto por el que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las diligencias previas.

- Se suspendió la inscripción por no acompañarse mandamiento del Juzgado competente ordenando la anotación preventiva, por no acreditarse el ejercicio de una acción civil con trascendencia real y por encontrarse las fincas inscritas a favor de persona distinta al querrellado, sin que conste en el mandamiento que existen indicios racionales suficientes de que el verdadero titular de los bienes es el querrellado.

- Instada calificación sustitutoria, corresponde su emisión al Registro de la Propiedad de Corralero. La registradora, si bien confirma dos de los defectos de la nota, el primero y el tercero, deniega la calificación sustitutoria en cuanto al defecto segundo por no acompañarse el testimonio del auto dictado en Valencia con fecha 11 de julio de 2014 por la que se admite a trámite la querrela formulada por el señor don J. C. I. C. contra don V. S. G. L. y se acuerda incoar las diligencias previas.

- El recurso se interpone exclusivamente contra la denegación parcial a emitir la calificación sustitutoria respecto a dicho defecto.

2. En la reciente Resolución de 25 de mayo de 2015 se estableció que cabe la posibilidad de entablar recurso contra la negativa a emitir una calificación sustitutoria, ya que se encuadra dentro de las decisiones que debe tomar el registrador, siendo en definitiva otra calificación más.





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Admitida pues tal posibilidad y entrando en el fondo del recurso hay que señalar que la Ley Hipotecaria, como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, prevé la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando esta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto concede a los interesados en dos supuestos: en primer lugar, cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada, y en segundo lugar, cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo cuarto del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 de la Ley». Tanto el citado artículo 19 bis, como el artículo 6 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto, señalan que éstos podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado.

Es pues un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido y ello por un doble motivo: en primer lugar, por aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y, en segundo lugar, porque la calificación sustitutoria de conformidad con el artículo 19 bis, párrafo 4º, apartado 5.º, de la Ley Hipotecaria, debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí el derecho a retirar los documentos del registro donde estuvieran presentados a que se refiere el inciso final del artículo 6 antes referido. Además cuenta el interesado con diversos medios para conseguir, en su caso una copia autorizada del documento, si es notarial, o un nuevo testimonio si es judicial o administrativo y en el caso, como sucede en este expediente, de que el documento calificado se encuentre en un organismo público, en este supuesto en esta Dirección General, puede a su instancia solicitar su desglose o la obtención de una copia testimoniada para su aportación al registrador sustituto.

3. En el presente expediente, la registradora sustituta confirma dos defectos, primero y tercero, de la nota de calificación expedida por el registrador sustituido y deniega la calificación en cuanto al segundo de ellos por entender que para decidir sobre el mismo era indispensable tener a la vista el título presentado.

Si bien su decisión en cuanto a la negativa a calificar es acertada, la denegación de la calificación sustitutoria debió ser total. El registrador sustituto debe calificar en primer término el cumplimiento de los requisitos para la solicitud de la calificación sustitutoria, tanto en cuanto a la exigencia de una determinada legitimación para reclamarla, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, siendo lo primero que ha de comprobar e, incumpliendo cualquiera de ellos, debe quedar afectada la emisión de calificación sustitutoria

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

en sí, no pudiendo emitirse parcialmente ya que su finalidad pasa por el examen de todos y cada uno de los defectos de la primitiva nota de calificación. De forma que apreciada la falta de aportación de la documentación inicialmente presentada y requerido para ello el interesado, lo procedente en el caso de que tal falta no se subsane es la denegación de la emisión de la calificación sustitutoria. Y ello porque la calificación sustitutoria si bien limitada en su objeto a los defectos apreciados por el registrador sustituido, debe ser también unitaria, de forma que deben examinarse la totalidad de los defectos de la nota de calificación, ya que además su apreciación o confirmación parcial impiden alcanzar la finalidad de la propia calificación sustitutoria por cuanto ni el registrador sustituido ni el propio interesado podrán conocer si el título finalmente es o no inscribible y en consecuencia el objeto del posible recurso posterior.

Ello sin perjuicio de que en ningún caso, como pretende el recurrente, pueden los trámites del procedimiento quedar al arbitrio del solicitante que, al acogerse al mismo, debe someterse a las exigencias impuestas por éste.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 24 de junio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.