

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9087 *Resolución de 7 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Girona n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.*

En el recurso interpuesto por don M. B. P. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Girona número 2, don Manuel del Pilar Bernal Domínguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento.

Hechos

I

Con fecha 15 de enero de 2015 se presentó decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguida ante el Juzgado Primera Instancia número 3 de Girona, en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 815/2013, Sección 3.ª, a instancia de «Banco Popular Español, S.A.» en los que se decreta la adjudicación –por subasta– de treinta y seis fincas, entre ellas las fincas registrales números 39.321, 39.286, 39.289 y 39.312 de Girona Sección 1.ª, cuyo titular registral es «Girobella, S.A.», a favor de «Aliseda, S.A.U.» Dicho decreto causó el asiento 818 del Diario 9 de fecha 15 de enero de 2015.

En la misma fecha se presenta el mandamiento de cancelación de cargas derivado del mismo procedimiento antes relacionado, relativo a las repetidas fincas registrales que causa en la misma fecha el asiento 819 del Diario 9.

Ambos documentos son retirados con fecha 16 de enero de 2015 y se aportaron nuevamente al Registro el día 13 de abril de 2015, es decir el último día del plazo de vigencia de sesenta días hábiles del asiento de presentación. Con fecha 15 de abril de 2015, fueron calificados negativamente los citados documentos por observarse defectos en los mismos, cuya notificación de la nota de calificación tuvo lugar el día 28 de abril de 2015 en relación al presentante, y el día 17 de abril de 2015 a dicho Juzgado. Por lo que el asiento quedó prorrogado por otros sesenta días hábiles desde la última de las notificaciones referidas, es decir hasta el día 23 de julio de 2015. La nota de calificación fue la siguiente: «Calificación registral En Girona, a quince de abril del año dos mil quince. Antecedentes de hecho primero.–Con fecha quince de enero de dos mil quince, fue presentado en este Registro testimonio de decreto expedido el trece de mayo de dos mil catorce, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona /ant.CI-8/, procedimiento ejecución hipotecaria n.º 815/2013 Sección 3A, que motivó el Asiento 818 del Diario 9, retirado y devuelto el trece de abril de dos mil quince. Segundo.–En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: no se ha consignado la manifestación arrendaticia de la finca artículos 25.1 y 31 LAU. Podrá subsanarse mediante instancia suscrita por el adjudicatario con firma legitimada ante notario o este registrador, aportándose la documentación autentica que acredite la representación o la aportación de los documentos acreditativos los poderes. Artículos 256 y 164 del Reglamento notarial y 2 y 18 Ley Hipotecaria. De los documentos presentados para la subsanación no resulta que se intervenga en nombre de la misma sociedad adjudicataria aún la similitud del nombre, no igualdad, y con diferencia de NIE lo que denota ser otra sociedad. Fundamentos jurídicos primero.–Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores

calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. La calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Segundo.—En el presente caso, no se ha consignado la manifestación arrendaticia de la finca. Artículos 25.1 y 31 LAU. Podrá subsanarse mediante instancia suscrita por el adjudicatario con firma legitimada ante notario o este registrador, aportándose la documentación autentica que acredite la representación o la aportación de los documentos acreditativos los poderes. Artículos 256 y 164 del Reglamento notarial y 2 y 18 Ley Hipotecaria. De los documentos presentados para la subsanación no resulta que se intervenga en nombre de la misma sociedad adjudicataria aún la similitud del nombre, no igualdad, y con diferencia de NIE lo que denota ser otra sociedad. Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. Cuarto.—Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y o a la autoridad judicial que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; don Manuel Bernal Domínguez, Registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Girona, acuerda: 1.º—Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados; y 2.º—Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Esta calificación (...) El Registrador (firma ilegible) Fdo: Manuel Bernal Domínguez».

Con fecha 23 de febrero de 2015 se había presentado escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento autorizada por el notario de Girona, don José María Estropá Torres, de fecha 23 de febrero de 2015, número 286 de orden de su protocolo, en virtud del cual la entidad «Girobella, S.A.» da en arrendamiento las fincas registrales 39.321, 39.286, 39.289 y 39.312 a don M. B. P. La nota de calificación de este documento es la que originará el recurso de este expediente. Dicha escritura fue retirada por el presentante con fecha 9 de marzo de 2015.

II

Y fue de nuevo presentada con fecha 10 de abril de 2015, en la que se extendió una nota con fecha 21 de abril de 2015, en virtud de la cual el registrador titular en aquel momento suspendió la calificación del documento, por hallarse presentados, calificados con defectos subsanables y pendientes de despacho los dos documentos previos antes citados, expresando que la calificación definitiva se realizará en el momento en que dichos documentos previos sean despachados o en su caso caduque el asiento.

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Girona número 2 el día 23 de febrero de 2015, y retirada el día 9 de marzo de 2015, fue presentada de nuevo el día 10 de abril de 2015 y fue objeto de calificación negativa de fecha 21 de abril de 2015 que, a continuación, se transcribe: «Calificación registral En Girona, a veintiuno de abril de dos mil quince. Antecedentes de hecho primero.—Con fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, fue presentado telemáticamente en este Registro escritura autorizada el día veintitrés de febrero de dos mil quince por el Notario de Girona, don José María Estropá

Torres, número 286/2015 de protocolo, que motivó el Asiento 1158 del Diario 9, y aportado físicamente para su inscripción el día diez de abril de dos mil quince. Segundo.—En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: se encuentra pendiente de aportación de documentos previos defectuosos (asientos 818 y 819 del diario 9) artículos, 9, 17, 20, 21 y 22 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 Reglamento Hipotecario. Suspendiéndose la calificación definitiva del presente documento mientras no se aporte, califique y despache los previos. Fundamentos jurídicos primero.—Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso, se encuentra pendiente de aportación de documentos previos defectuosos (asientos 818 y 819 del diario 9), artículos 9, 17, 20, 21, y 22 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 Reglamento Hipotecario. Suspendiéndose la calificación definitiva del presente documento mientras no se aporte, califique y despache los previos. Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez ni nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Cuarto.—Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante (o a la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido), de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: don Manuel Bernal Domínguez, Registrador titular del registro de la Propiedad número 2 de Girona, acuerda: 1.º—Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados; y 2.º—Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Esta calificación (...) El Registrador (firma ilegible), Fdo: Manuel Bernal Domínguez».

III

El día 21 de mayo de 2015, don M. B. P. interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) Primero.—El decreto de adjudicación a favor de «Aliseda, S.A.» dictado por el Juzgado de la instancia número 3 de Girona, en autos de Procedimiento de ejecución hipotecaria número 815/2013 Sección 3 A, y de cancelación de cargas, fueron presentados para su inscripción causando los asientos de presentación números 818 y 819 del Diario 9, de fechas 16.01.2015 y 16.01.2015 (sic). Si bien, los referidos documentos, decreto de adjudicación de 13.05.2014 y decreto de cancelación de cargas también de 13.05.2014, respectivamente, fueron retirados, y no inscritos durante la vigencia del asiento presentación, que se extendía hasta el día 16.03.2015. Habiéndose presentando el día 23.02.2015 para su inscripción la escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, autorizada por el Notario don José María Estropá Torres en la misma fecha, y causando el asiento de presentación número 1158 del Diario 9. Segundo.—Conforme el artículo 17.2 de la LH, no inscribiéndose los primeros documentos, decretos de adjudicación y cancelación de cargas dentro de la vigencia del asiento de presentación, debió practicarse y no suspenderse, la inscripción de la elevación a público del contrato privado después de caducar los asientos de presentación números 818 y 819, respectivamente. Artículo 17 Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y 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. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento. En idéntico sentido se pronuncia el artículo 19 de la LH: Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente. En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título, continuará produciendo sus efectos durante los sesenta días antes expresados. Cuestión distinta es que se hubieren inscrito dentro de la vigencia del periodo de presentación sendos decretos, en ese caso no podría inscribirse la elevación a público del contrato privado anterior, hecho que no ha sucedido. Tampoco ha sucedido que la interesada en la inscripción de los decretos de adjudicación y cancelación de cargas, subsanase los defectos apreciados dentro de la vigencia del asentamiento de presentación. Habiendo caducado éstos en fecha 14 de abril de 2015. El asiento de presentación determina la prioridad registral siempre que se practique la oportuna inscripción, caducados los asientos de presentación números 818 y 819 respectivamente, debió inscribirse la elevación a público del contrato de arrendamiento. Tercero.—Se solicita la anotación preventiva del artículo 42.2 de la LH, del título de elevación a público del contrato privado de arrendamiento. En base a lo anterior, Suplico a la DGRN, que acude la inscripción de la inscripción de la escritura autorizada el día 23 de febrero de 2015 por el notario de Girona, don José María Estropá Torres número 286/2015 de Protocolo, consistente en la elevación a público del contrato de arrendamiento de la vivienda (finca registral número 39.321), dejándose sin efecto la inscripción de los decretos de adjudicación y de cancelación de cargas a favor de «Aliseda, S.A.».

Se hace constar a efectos del expediente, que el asiento de presentación de la referida escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento hace referencia a las cuatro fincas registrales antes citadas y no solamente a al registral 39.321, única a la que se refiere el escrito de interposición del recurso, todas de la Sección 1.ª del Registro de la Propiedad de Girona número 2.

IV

Fue notificada la interposición del recurso al notario autorizante de la escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento y a los interesados en las inscripciones de los asientos previos contradictorios, pues la petición del recurrente es que se cancelen los asientos que de dichos documentos presentados con anterioridad se pudieran practicar; procediendo por tanto a notificar a don José María Estropá Torres, notario de Girona, a «Aliseda, S.A.», a «Girobella, S.A.» y al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Girona, para todos ellos enviadas las comunicaciones con fecha 28 de mayo de 2015 y recibidos los correspondientes avisos de recibo en los que consta la recepción con fecha 29 de mayo de 2015, excepto el referido a «Aliseda, S.A.» que no ha sido devuelto al Registro, pero que la página web del Servicio de Correos, apartado consulta del localizador, aparece efectuada la entrega con fecha 1 de junio de 2015, sin que ninguno de ellos a fecha de hoy haya presentado alegaciones.

Mediante escrito, de fecha 12 de junio de 2015, doña Marta Valls Teixidó, registradora de la Propiedad interina de Girona número 2, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17, 18, 19, 65, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria y 105, 109 a 111, 429 y 432 a 436 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento en la que concurre la circunstancia de que

consta previamente presentado sobre la finca que se arrienda, un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, que han sido calificados negativamente.

El registrador suspende la inscripción ya que están pendientes de calificación los títulos previos que han sido presentados, cuyo asiento de presentación está vigente.

El recurrente alega que los asientos de presentación de los decretos están caducados, pues siendo la fecha de presentación el día 16 de enero de 2015 –según la calificación el día 15 de enero de 2015–, en el día 16 de marzo de 2015 expiró el plazo de vigencia del asiento de presentación.

2. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece la norma general en cuanto a esta cuestión: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo y 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. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

El artículo 18, párrafo segundo, de la misma Ley dispone: «El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción...».

De la lectura del citado artículo resulta evidente que mientras existan presentados documentos previos pendientes de despacho cuyos asientos de presentación estén vigentes, no puede calificarse un documento contradictorio presentado posteriormente.

Ello nos lleva al análisis de la duración del asiento de presentación, en el que deben tenerse en cuenta los siguientes artículos: el artículo 109 del Reglamento Hipotecario, «los plazos señalados por días en este Reglamento se computarán por días hábiles, excepto los establecidos para concursar Registros o tomar posesión de los mismos, que contarán por días naturales. Si los plazos estuvieren fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiese día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes. Si el último día del plazo fuese inhábil, su vencimiento tendrá lugar el primer día hábil siguiente». Por su parte, el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria, dispone que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción...».

De lo que se deduce que en este caso al reintegrarse al Registro los dos documentos previos el último día de la vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria el plazo de calificación de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título y en este caso, la vigencia del asiento de presentación se entiende prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. El supuesto de este expediente es precisamente ese plazo, en que el registrador califica los documentos previos y extiende una nota en el documento al que el recurso se refiere para

señalar la situación de vigencia de los asientos previos que imposibilitan la calificación del último documento presentado.

Precisamente el artículo 19 de la Ley Hipotecaria recoge que «cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente. En el caso de no hacerse la anotación preventiva, el asiento de presentación del título, continuará produciendo sus efectos durante los sesenta días antes expresados».

Añade el artículo 322 de la Ley Hipotecaria que: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Y el artículo 323 de la Ley Hipotecaria recoge el efecto: «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 esta. 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».

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 relativos a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores (artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario).

3. Ciertamente, se contienen en el escrito de interposición del recurso algunas afirmaciones erróneas referidas a la vigencia de los asientos de presentación sus prorrogas y caducidad. Conforme a los artículos antes citados, el asiento de presentación tiene una duración de sesenta días hábiles, que se prorrogan conforme al artículo 18.2.º de la Ley Hipotecaria y en caso de que se produjere una calificación negativa por observarse en el documento defectos subsanables, el asiento se prorroga por otros sesenta días a contar desde la última de las notificaciones recibidas (artículo 323 de la Ley Hipotecaria). Y todo ello lleva consigo la prórroga de los asientos contradictorios o conexos presentados con posterioridad al documento calificado (artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario).

Y esto es lo que ocurre en el supuesto de este expediente. Nos hallamos ante dos documentos previos presentados, calificados con defectos subsanables, y como consecuencia de dicha calificación negativa dichos asientos de presentación están prorrogados, y por tanto vigentes, y ello implica la prórroga del asiento posterior contradictorio, que es el objeto de recurso.

Sobre la calificación de este documento posterior origen del recurso, nada puede afirmarse, en tanto no se despache el asiento previo o caduque sin practicar inscripción por no haberse subsanado los defectos en plazo. La nota puesta por el registrador expresamente señala que la calificación queda suspendida mientras no se aporte, califique

y despache los documentos previos. Al tratarse de asientos contradictorios que impedirán, caso de inscribirse, la inscripción del documento posterior de arrendamiento, se suspende la calificación del documento posterior hasta que la situación jurídica ocasionada por la presentación del primer documento se haya consolidado en uno u otro sentido.

A la fecha de interposición del escrito de recurso, los asientos relativos a los documentos mencionados no han caducado, ni los documentos se han inscrito, es decir que los asientos de presentación están prorrogados y vigentes estando pendientes de subsanación los defectos señalados. Como consecuencia de ello prorrogado el asiento posterior contradictorio.

En conclusión no cabe calificar el contrato de elevación a público del arrendamiento mientras estén vigentes los asientos previos contradictorios. Caducados dichos asientos o despachados los títulos se procederá a calificar dicho documento posterior en atención al título y a la situación registral existente en ese momento.

4. En cuanto a su solicitud de anotación preventiva, debe tenerse en cuenta el artículo 65 de la Ley Hipotecaria: «Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva. Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados».

Por lo tanto, tampoco cabe acceder a lo solicitado en el escrito de interposición del recurso en el sentido de practicar anotación preventiva por defecto subsanable del documento de arrendamiento –si entendemos que es ésta la anotación que en realidad quiere pedir el recurrente en su escrito–, pues no se trata de un documento calificado con defectos, sino que se trata de un documento que está pendiente de calificación en tanto no se resuelva la situación creada por los documentos presentados antes. Tampoco es un supuesto en que se haya señalado como defecto la necesidad de inscripción de un documento previo alegado por el transmitente (véase artículo 105 del Reglamento Hipotecario) que permita tomar la anotación preventiva por defecto subsanable prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. No habiendo defecto subsanable, puesto que el documento al que nos referimos está pendiente de calificar, no procede practicar anotación de suspensión por defecto subsanable. No produce esta situación ningún perjuicio al presentante de este documento posterior, el de arrendamiento, puesto que el asiento esta prorrogado, como consecuencia de la prórroga de los asientos previos.

Tampoco procede la anotación preventiva del contrato de arrendamiento que solicita el recurrente conforme el artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicho artículo se refiere a la posibilidad de obtener anotación preventiva que tiene «el que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor», supuesto no aplicable al caso concreto, pues ni se aporta mandamiento judicial ni estamos ante un supuesto de embargo de bienes.

5. En cuanto a la petición de que se ordene la cancelación de asientos practicados, baste recordar el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», por lo que una vez practicados dichos asientos sólo la autoridad judicial, mediante el correspondiente procedimiento, podrá ordenar su modificación o cancelación. En consecuencia no es posible la cancelación de los asientos practicados en virtud de los títulos previos presentados, en caso de que éstos se llegaren a practicar, pues para ello deberá, en su caso, acudir al procedimiento judicial correspondiente.

En consecuencia, en cuanto a la inscripción de la escritura de elevación a público de documento privado de arrendamiento, no cabe por existir asientos de presentación previos que pese estar prorrogados por haber sido calificados con defectos subsanables, están

vigentes y se refieren a títulos que son contradictorios con el presentado posteriormente y que motiva este recurso. Caducados dichos asientos de presentación o inscritos los documentos a que se refieren procederá la calificación y en su caso, la inscripción del asiento posterior, escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento.

Tampoco cabe la cancelación de los asientos que en su caso se practiquen durante la tramitación del recurso en relación a los asientos previos por no ser el cauce ni el procedimiento adecuado, ya que el procedimiento registral está en trámite y sin finalizar todavía respecto a todos los documentos en cuestión y no cabe mediante la interposición de recurso la pretensión de anteponer derechos o solicitar la práctica de asientos que puedan dar la apariencia de un derecho usando inadecuadamente la legislación hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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, 7 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.