



---

# **Universidad de Valladolid**

## **Facultad de Derecho**

### **Doble Grado en Derecho y Administración y Dirección de Empresas**

#### **Las faltas de los títulos inscribibles (subsanales e insubsanales) en el art. 65 de la Ley Hipotecaria**

Presentado por:

***Julia Lasso Yagüe***

Tutelado por:

***Andrés Domínguez Luélmo***

*Valladolid, 28 de Julio de 2021*

## **RESUMEN**

Partiendo de la regulación contenida en la Ley Hipotecaria y a través de opiniones doctrinales, se estudian las faltas que impiden la práctica de los asientos pretendidos en el registro de la Propiedad. Tras el análisis conceptual de la calificación registral, el trabajo se centra en los defectos subsanables e insubsanables que llevan al Registrador a oponerse a la práctica del asiento solicitado. Se analizan los posibles recursos a la calificación del registrador y, por último, se realiza un estudio de resoluciones recientes de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

## **PALABRAS CLAVE**

Registro de la Propiedad, Calificación Registral, Faltas subsanables e insubsanables

## **ABSTRACT**

Starting with the regulation contained in the Mortgage Law (Ley Hipotecaria) and through doctrinal opinions, the defects that prevent the practice of the intended entries in the Property Registration Office (Registro de la Propiedad) are studied. After the conceptual analysis of the Registry qualification, this project focuses on the remediable and irremediable defects that lead the property Registrar to oppose the practice of the requested entry. Possible resources against the qualification of the registrar are analyzed and, finally, a study of recent resolutions of the General Directorate of Legal Certainty and Public Trust (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) is carried out.

## **KEYWORDS**

Property Registration Office, Registrar's Assessment, Remediable and irremediable defects.

## ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	6
3. RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN. CALIFICACIÓN NEGATIVA.	9
4. DEFECTOS SUBSANABLES E INSUBSANABLES	13
5.1. Aproximación conceptual	13
4.2. Manifestaciones de los defectos en algunos principios registrales	20
4.3. Diferenciación entre ambos defectos.	22
4.4. Efectos específicos de la distinción de las faltas	24
4.5. Clasificación de defectos subsanables	25
4.6. Clasificación de defectos insubsanables	29
5. DEFECTOS DE LOS TÍTULOS QUE NO SE CONSIDERAN FALTAS	33
6. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES	34
7. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS	36
7.1. Concepto	36
7.2. Medios de subsanación	37
8. RECURSOS	39
9. ESTUDIO DE CASOS	41
9.1. Defecto subsanable que deviene en insubsanable	41
9.2. Defecto subsanable	44
9.3. Defecto insubsanable	47
10. CONCLUSIONES	49
11. BIBLIOGRAFÍA	52
12. REGULACIÓN	53
13. JURISPRUDENCIA	55

## **LISTA DE ABREVIATURAS**

BOE: Boletín Oficial del Estado

BOJA: Boletín Oficial de la Junta de Andalucía

CC: Código Civil

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

DGSJyFP: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LH: Ley Hipotecaria

LOPJ: Ley Orgánica del Poder Judicial

RH: Reglamento Hipotecario

RN: Reglamento Notarial

## 1. INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad es una institución que tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles<sup>1</sup>. Se trata del instrumento más adecuado para la publicidad y protección del tráfico jurídico inmobiliario, puesto que cualquier persona física o jurídica puede exigir información respecto de aquellas fincas cuya situación jurídica tenga interés en conocer.

Los asientos registrales son la constatación escrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del Registro de la Propiedad para que surta los efectos de la publicidad registral inmobiliaria<sup>2</sup>.

Todos los poderes públicos, en virtud del principio de legalidad, se encuentran sujetos a la Ley, elaborada por la representación popular constituida en el Parlamento. En virtud de este principio, todos los títulos que pretendan su inscripción en el Registro de la Propiedad han de ser sometidos a un previo examen, verificación o calificación. Esta función de **calificación** la desempeña el Registrador, con objeto de que solo tengan acceso a los libros hipotecarios los títulos válidos y perfectos<sup>3</sup>.

La calificación de los documentos presentados en el Registro puede ser positiva o negativa. En el primer caso, si la calificación fuera positiva, el Registrador practicará el asiento solicitado, y éste quedará bajo la salvaguardia de los tribunales. En el caso de que la calificación fuera desfavorable, tiene un alcance distinto en función de la clase de faltas o defectos observados por el Registrador. Si el Registrador ha apreciado en el título faltas que pudieran subsanarse, suspenderá la práctica del asiento solicitado. Si bien, en el caso de que las faltas fueran insubsanables, se denegará la práctica del asiento solicitado.

---

<sup>1</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9ª ed.). Bosch

<sup>2</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch

<sup>3</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch

El objeto de este trabajo es estudiar la **distinción entre las faltas subsanables e insubsanables** que pueden tener los títulos de los que se solicita su inscripción en el Registro de la Propiedad. Las consecuencias que tienen ambas faltas son distintas, puesto que si el título tuviere alguna falta subsanable el Registrador suspenderá la inscripción, pero podrá extender anotación preventiva de este derecho, título, etc., si así lo solicita el presentante del título. Sin embargo, en el caso de contener alguna falta insubsanable la inscripción será denegada y no cabe la posibilidad de realizar anotación preventiva.

## **2. LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD**

En este apartado se realizará una aproximación conceptual al objetivo que tiene la institución pública del Registro de la Propiedad y la tarea calificadora que desempeñan los funcionarios nombrados a tal efecto, pues se entiende necesario que únicamente se puedan inscribir los títulos perfectos y válidos, tanto en forma como en contenido, en base al principio de legalidad jurídica.

El principio de legalidad jurídica que garantiza que solo tengan acceso del Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos actúa a través de dos vías. Por un lado, se pretende la inscripción en el Registro únicamente de los títulos que “estén consignados en **escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes**, en la forma que prescriban los reglamentos”, tal y como expresa el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (En adelante, L.H.). Por otro lado, el principio de legalidad actúa a través de la **calificación registral**, es decir, los documentos que son presentados a inscripción han de someterse a un previo examen, comprobación o calificación por los Registradores<sup>4</sup>.

Sin embargo, cabe preguntarse qué se puede entender por “calificar registralmente” y cómo realiza esta tarea el Registrador. Como expresa GÓMEZ GÁLLIGO<sup>5</sup>, calificar

---

<sup>4</sup> Sánchez Calero, F., & Sánchez-Calero Arribas, B. (2019). Manual de derecho inmobiliario registral (6ª ed.). Tirant lo Blanch, p.129.

<sup>5</sup> Gómez Gáligo, F. (2008). La calificación registral: (estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). 2ª Ed. Thomson- Civitas.

significa determinar si el título, tanto en su sentido formal – como documento notarial, judicial, administrativo o privado-, como en su aspecto material – de acto o contrato- presentado a inscripción es válido, tiene transcendencia real y reúne los requisitos exigidos para su publicidad por el Ordenamiento Jurídico Español.

El funcionario encargado de examinar y calificar la legalidad de los títulos que son presentados en el Registro es el **Registrador de la Propiedad**. Tal y como manifiesta LASARTE<sup>6</sup>, al Registro de la Propiedad acceden únicamente los **derechos reales inmobiliarios**, a condición de que los mismos se encuentren documentados en un título público. Estos documentos se inscribirán siempre y cuando en los mismos se formalicen actos o negocios jurídicos, o se declaren hechos o titularidades que la ley, tanto por razones de Derecho sustantivo como también por razones de dinámica tabular considera aptos para acceder a los libros del Registro de la Propiedad<sup>7</sup>.

El precepto básico que regula la tarea calificadora es el art. 18 L.H.:

*“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”.*

Es decir, como refleja este precepto, la calificación de los documentos presentados se realiza sobre la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y, por último, sobre la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. Además de esto, y tal y como dicen SÁNCHEZ CALERO & SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS<sup>8</sup>, el Registrador comprobará si la persona que en el Registro figura como **titular del derecho y el transmitente** según el título son una **misma persona**. De igual modo, el Registrador **comprobará si la finca que está inscrita en el Registro y la finca a la que se refiere el título presentante y que produce efectos reales coinciden**.

---

<sup>6</sup> Lasarte Álvarez, C. (2018). Compendio de derechos reales: derechos reales e hipotecario (5ª ed. Actualizada con la colaboración de Ángel M. Mariño de Andrés, Isabel Zurita Martín y Carmen Núñez Muñiz). Marcial Pons.

<sup>7</sup> De Pablo Contreras, P., Martínez De Aguirre Aldaz, C. y Pérez Álvarez, M.A. (2016) *Curso de Derecho Civil (III). Derechos Reales*. Madrid: Edisofer.

<sup>8</sup> Sánchez Calero, F., & Sánchez-Calero Arribas, B. (2019). Manual de derecho inmobiliario registral (6a ed.). Tirant lo Blanch, p.131.

Además, el precepto 18 L.H. puede verse complementado por los arts. 98, 99 y 100 del Reglamento Hipotecario (En adelante, R.H.). A partir del análisis de estos artículos se puede llegar a la conclusión de que la calificación se extiende con distinta amplitud dependiendo del tipo de documentos ante los que nos encontremos, los cuales pueden ser de carácter **notarial, judicial o administrativo**. Es decir, como es evidente, el Registrador tiene más libertad en la calificación de un documento administrativo que en la calificación de un documento judicial. Este mayor alcance en la calificación registral de documentos administrativos ha sido pronunciado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (En adelante, D.G.R.N)<sup>9</sup> en numerosas ocasiones, en la Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y de 2 de abril de 2018. Adicionalmente, antes de la redacción actual del artículo 99 del R.H. la DGSJyFP había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, *“dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980)”*<sup>10</sup>.

Por otro lado, cabe hablar de los plazos de calificación en la actualidad. El **plazo** para realizar la calificación es de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, así lo contempla el art. 18 L.H., en su apartado segundo. Si la calificación es positiva, el plazo también se aplica para su inscripción<sup>11</sup>. No obstante, si la calificación fuera negativa, la misma deberá haberse producido y haber sido notificada al interesado en el plazo de quince días, aunque la inscripción, lógicamente, no deberá producirse dentro de

---

<sup>9</sup> Según el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, se renombró a la “Dirección General de los Registros y del Notariado”, que pasó a denominarse como “Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”. A partir de esta fecha, la DGRN (antigua denominación, a partir de ahora DGSJyFP), pasa a depender de la Secretaría de Estado de Justicia (antes, de la Subsecretaría).

<sup>10</sup> Resolución de 19 de julio de 2018, 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 Martorell n.º 1, por la que suspende la inscripción de una solicitud de cancelación de la inscripción de dominio de una finca a favor del Estado. <https://bit.ly/2LrB5XQ>

<sup>11</sup> Esta aclaración fue realizada por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto, en su Disposición Adicional Segunda.

esos quince días, sino dentro de los quince días siguientes a la fecha de devolución del título, en caso de que hubiera sido retirado, de la subsanación de los defectos de que adoleciera o del despacho del título previamente presentado.

La función calificadora no se limita al ámbito inmobiliario, sino que otros preceptos de otras leyes también regulan la función calificadora. En el ámbito mercantil, el art. 18 del Código de Comercio, de 22 de agosto de 1885, contempla la tarea calificadora de los Registradores Mercantiles. El art. 6 del Reglamento del Registro Mercantil recoge el mismo precepto, bajo la rúbrica de “legalidad”. Por otra parte, para el Registro de los Bienes Muebles se aplica supletoriamente el Reglamento del Registro Mercantil y el Reglamento Hipotecario (en este orden), sancionado en la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por la que se crea el Registro de Bienes Muebles.

Realizada la aproximación conceptual de la tarea calificadora que llevan a cabo los Registradores, se han de explicar los posibles resultados de la calificación registral, **centrándose el análisis realizado en este trabajo en la calificación registral negativa.**

### **3. RESULTADO DE LA CALIFICACIÓN. CALIFICACIÓN NEGATIVA.**

La calificación registral depende de las circunstancias concretas de cada caso y del cumplimiento de los requisitos en los elementos sometidos a calificación registral. Esta **calificación conlleva ciertos efectos.**

La calificación de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar el asiento solicitado, y no impedirá que el procedimiento pueda seguirse ante los tribunales, tal y como dispone el art. 101 del R.H.: *“La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada 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 sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. Si la ejecutoria que en éste recayere resultare contraria a la calificación, el Registrador practicará el asiento solicitado, el cual surtirá sus efectos desde la fecha de presentación del título, si se hubiere tomado la correspondiente anotación preventiva y ésta estuviese vigente”.*

Conforme a la opinión de ROCA SASTRE<sup>12</sup>, los efectos de la calificación registral pueden ser fundamentales o derivados. Los **efectos fundamentales** son extender, suspender o denegar la práctica de la inscripción, anotación preventiva, nota marginal o cancelación. Por otra parte, los **efectos derivados** de la valoración del Registrador pueden distinguirse entre calificación positiva y calificación negativa.

Por un lado, la **calificación positiva** se da cuando el título es eficaz para poder inscribirse en el Registro y, una vez que se haya realizado, los interesados no pueden interponer ningún derecho contra la calificación, exceptuando el ejercicio de sus acciones en el juicio ordinario. En el artículo 19 bis L.H., apartado primero, se establece que *“Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá nota simple informativa”*.

En el caso de que la calificación sea favorable no es posible interponer ningún recurso contra la calificación del Registrador, sin perjuicio de la Rectificación del Registro en los supuestos y de la forma legalmente prevista en el artículo 40 L.H., el cual expone lo siguiente: *“La rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto”*. En último término, cabe preguntarse qué se entiende por un **asiento inexacto**. El art. 39 L.H. proporciona un concepto concreto, aunque simple, de la inexactitud registral, al expresar que *“por inexactitud del Registro se entiende todo **desacuerdo** que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el **Registro y la realidad jurídica extrarregistral**”*.

Por otro lado, la **calificación negativa** se da cuando los títulos adolecen de defectos, sean **subsanables o insubsanables**. La calificación negativa puede ser total o parcial.

El artículo 19 bis L.H., en su apartado segundo, dispone que *“La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación*

---

<sup>12</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch

*jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente*". Asimismo, como manifiestan SÁNCHEZ CALERO & SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS<sup>13</sup>, todo ello se produce sin perjuicio de que los interesados tienen la posibilidad de ejercitar cualquier otro recurso que entiendan procedente (art. 19 bis.2 L.H.), así como también pueden acudir directamente a los Tribunales para enfrentarse entre sí sobre la validez o nulidad del título (art. 66 y 328.7 L.H.).

El Registrador, en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, previa solicitud del interesado en la práctica del asiento hará constar, a continuación de la nota de calificación firmada por él, en un apartado denominado "**observaciones**", los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables que tenga la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado. Adicionalmente, si la complejidad del caso lo aconsejara, el interesado tiene la posibilidad de solicitar al Registrador el dictamen vinculante o no vinculante (art. 253.3 L.H.).

Adicionalmente, se debe decir que la calificación negativa se notificará, en cualquier caso, al presentante del documento y también al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o administrativa que lo haya expedido, puesto que estos funcionarios también están legitimados para interponer recurso contra la calificación (art. 322 y 325 L.H.).

En el artículo 323 de la L.H se expresa que, desde la última notificación, en el caso de que la **calificación fuera negativa** o el Registrador hubiera denegado 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**. La fecha de la última notificación constará en una nota marginal en el asiento de presentación. Del mismo modo, acorde a GARCÍA GARCÍA<sup>14</sup>, el fundamento de esta

---

<sup>13</sup> Sánchez Calero, F., & Sánchez-Calero Arribas, B. (2017). Manual de derecho inmobiliario registral (5a ed.). Tirant lo Blanch, p.130.

<sup>14</sup> García García en Sánchez Calero, F., & Sánchez-Calero Arribas, B. (2017). Manual de derecho inmobiliario registral (5a ed.). Tirant lo Blanch, p.130.

prórroga es debido a que así el interesado tiene tiempo suficiente para la interposición del recurso contra la calificación en el plazo de vigencia del asiento de presentación, así como también para disponer de mayor tiempo para subsanar el defecto subsanable o corregir el defecto insubsanable, e incluso para solicitar la calificación del Registrador sustituto (art. 275 L.H.).

En el último supuesto del apartado anterior, si el Registrador sustituto califica negativamente el título, le devolverá el mismo al interesado. No obstante, si, por el contrario, el Registrador sustituto calificase positivamente el título, ordenará al Registrador que ha sido sustituido que extienda el asiento solicitado. Cabe decir que la **calificación del Registrador sustituto se ajustará a los defectos que hubiera señalado el Registrador sustituido** y respecto de los cuales los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que se solicite la intervención del sustituto, no pudiendo versar, en ningún caso, sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o documentos no presentados en tiempo y forma<sup>15</sup>.

La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, añadió cuatro apartados al art. 18 L.H., con el objetivo de conseguir, en la medida de lo posible, la uniformidad en los criterios de calificación cuando un Registro de la Propiedad estuviera a cargo de dos o más Registradores. A tal efecto, éstos llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que se acuerden (Art. 18.5 L.H.).

En cualquier caso, la calificación negativa tiene diferente alcance, dependiendo de la clase de faltas o defectos observados por el Registrador en el procedimiento calificador<sup>16</sup>.

Si el título tuviera una falta **subsanable**, el Registrador suspende la inscripción del asiento, si bien, el presentante del título puede solicitar una **anotación preventiva**<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Valero Fernández-Reyes, A. (2012) «Los recursos contra la calificación registral.» *III Foro Internacional de Derecho Registral*. Jujuy (Argentina).

<sup>16</sup> Sánchez Calero, F., & Sánchez-Calero Arribas, B. (2017). Manual de derecho inmobiliario registral (5a ed.). Tirant lo Blanch.

<sup>17</sup> Anotación preventiva por defecto subsanable. Por un lado, prorroga la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por justa causa y en

durante el período de vigencia de asiento de presentación. Es decir, la suspensión que realiza el Registrador es una negativa provisional a la registración, condicionada a que, durante el tiempo de vigencia del asiento de presentación los interesados procedan a la subsanación de defectos.

Por otra parte, si el título tuviera una falta **insubsanable** se produce una denegación radical de la práctica del asiento pretendido y el presentante no tiene ninguna posibilidad de solicitar anotación preventiva. Es decir, en este caso la denegación que realiza el Registrador resultará ser una decisión negativa definitiva a la registración del asiento solicitado.

En el siguiente epígrafe se realizará un exhaustivo análisis de los defectos subsanables e insubsanables a la hora de solicitar la inscripción de un asiento en el Registro de la Propiedad.

## 4. DEFECTOS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

### 5.1. Aproximación conceptual

En la tarea calificadora que realizan los Registradores, él mismo selecciona los títulos que se presentan y los clasifica entre títulos perfectos y títulos defectuosos. Los títulos defectuosos son los que adolecen de faltas, los cuales, por su transcendencia hipotecaria impiden el registro del título presentado. Dentro de los mismos, la legislación española, como ya se ha explicado anteriormente, distingue entre **faltas subsanables e insubsanables**, distinción que tiene una gran importancia ya que las faltas subsanables producen inadmisión provisional y condicionada de la inscripción del título, permitiendo su anotación preventiva, a diferencia de las faltas insubsanables, que provocan la inadmisión definitiva del título, de ninguna forma siendo posible su anotación<sup>18</sup>. Esta distinción entre faltas subsanables e insubsanables se regula en el **artículo 65 de la Ley Hipotecaria**.

---

virtud de providencia judicial. Por otro lado, se hace constar en el Registro de la Propiedad un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos apreciados.

<sup>18</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch

El precepto que ocupa el estudio de este trabajo no ha mantenido la misma redacción siempre. En 1861, la redacción del mismo daba criterios para definir qué se entendía por subsanable y que no. Este artículo establecía lo siguiente: “*Serán faltas subsanables en los títulos presentados a inscripción, para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten a la validez del título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida. Serán faltas no subsanables que impidan la anotación, las que produzcan necesariamente aquella nulidad*”<sup>19</sup>. Es decir, como expresa MATEO VILLA<sup>20</sup>, en esta redacción sería subsanable en el caso de que el defecto afectara al título, pero no implicando, necesariamente, la nulidad de la obligación.

Además, como expresa GÓMEZ GÁLLIGO<sup>21</sup> el Reglamento Hipotecario que se aprobó el 21 de junio de 1861 dispuso en el artículo 57 una forma de distinción entre las faltas subsanables e insubsanables “*El registrador atenderá a la validez de la obligación consignada en el título. Si ésta fuera nula por su naturaleza, condiciones, calidad de las personas que la otorguen u otra causa semejante, independiente de su forma extrínseca, se considerará la falta como no subsanable. Si la obligación fuese válida, atendiendo a las circunstancias dichas, y el vicio o defecto estuviere tan sólo en el documento que las contenga, y que se pueda reformar o extender de nuevo a voluntad de los interesados en la inscripción, se tendrá por subsanable la falta*”.

Sin embargo, como manifiesta también GÓMEZ GÁLLIGO<sup>22</sup> esta distinción no convenció a la doctrina, ya que veían en la misma algunas lagunas e imprecisiones.

- No expresaba con claridad si los defectos en las formas extrínsecas o documentales podían ser insubsanables. Había algunos autores que defendían el carácter subsanable de las faltas pertenecientes al documento (Tesis de MORELL y TERRY), mientras que, por otra parte, había autores que entendían que había defectos de forma documental que podían ser causantes de una calificación

---

<sup>19</sup> Gómez Gállico en Domínguez Luelmo, A. (2019) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, pags. 927 y 928.

<sup>20</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. (2016) *Comentarios a la Ley hipotecaria*. 2ª ed. (1ª en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi.

<sup>21</sup> Gómez Gállico, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, pag. 928.

<sup>22</sup> Gómez Gállico, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, pag. 928.

- denegatoria como falta insubsanable (Tesis de GALINDO y ESCOSURA), como por ejemplo los defectos de forma ad solemnitatem (testamentos, donaciones, etc.).
- El criterio relativo a la posibilidad de reformar o extender el documento de nuevo por voluntad de las partes no atraía a casi nadie, ya que una falta podría ser determinante de una nulidad absoluta de la obligación y, por tanto, ser insubsanable (en el caso de que contraviniera algún precepto imperativo o prohibición legal).
  - No solucionaba el problema de que hay documentos que sin adolecer de defectos formales ni de contenido no son, de ninguna forma, inscribibles (por ejemplo, un supuesto de falta de tracto sucesivo).

La reforma legislativa que se hizo en materia hipotecaria a principios del siglo XX, en concreto, el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria del día 6 de agosto de 1915, que desarrolló la Ley de 16 de diciembre de 1909, suprimió la definición reglamentaria de falta, y la distinción entre faltas subsanables e insubsanables. No obstante, la definición legal siguió existiendo en el art. 65 L.H.

La legislación hipotecaria actual, producto de la reforma por Ley de 8 de febrero de 1946 prescindió de definiciones. En la actualidad, el artículo 65 de la Ley Hipotecaria se limita a manifestar lo siguiente:

***Artículo 65 LH:***

*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.*

Este artículo, como manifiesta GÓMEZ GÁLLIGO<sup>23</sup>, se limita a destacar dos aspectos fundamentales:

- En primer lugar, que las faltas **subsanables** admiten la **publicidad provisional** mediante su anotación preventiva por defectos subsanables (art. 42.9 L.H.), mientras que las faltas insubsanables no la permiten.
- En segundo lugar, que la calificación está referida tanto a aspectos **formales** como **materiales** del título que se ha presentado a inscripción.

En la práctica actual hay algunos **casos dudosos**, en los cuales normalmente el **Registrador** se inclina a calificar la falta como **subsanable**<sup>24</sup>, a causa de distintos factores, los cuales especifica MATEO VILLA<sup>25</sup>. En primer lugar, debido al insuficiente e inadecuado tratamiento de la Ley respecto de la distinción de los defectos subsanables e insubsanables, refiriéndose al art. 65 L.H (enunciado previamente). En segundo lugar, debido a la irregular jurisprudencia de la DGSJyFP<sup>26</sup> en esta materia. En tercer y último lugar, a causa de las frecuentes discusiones propias entre expertos sobre estas cuestiones jurídicas.

En definitiva, la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, vigente en la actualidad, ha prescindido de definiciones, limitándose a afirmar de forma generalista que los Registradores de la Propiedad podrán distinguir las faltas subsanables de las insubsanables *“atendiendo tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados”*<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> Gómez Gállico, F. (2008). La calificación registral: (estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Civitas.

<sup>24</sup> Sobre esta materia escribió Poveda Murcia: “Faltas subsanables e insubsanables”, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1942, págs. 65 y ss.

<sup>25</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. (2016) Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi.

<sup>26</sup> Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (Denominada entre 1909 y 2020 Dirección General de los Registros y del Notariado). Ver nota número nueve.

<sup>27</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. (2016) Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi.

No obstante, la DGSJyFP, frente a este concepto tan restrictivo de los medios de calificación, ha extendido el sentido. De este modo, ha permitido que *“el Registrador, en el ejercicio de su función calificador sobre la legalidad, pueda tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, por ejemplo, la consulta del Registro Mercantil, para acreditar (por segunda vez) el cargo y la representación del administrador de una sociedad, el Registro General de Actos de Última Voluntad, para aclarar una determinada cuestión, el Registro Público Concursal, para calificar la declaración de concurso o, la consulta de los asientos de su propio Registro y/o el Servicio de Interconexión entre los Registros, en relación con la habitualidad de los prestamistas que no tengan el carácter de entidades financieras”*<sup>28</sup>.

Sin embargo, la **ausencia de definición legal** ha conllevado la elaboración de **distintas teorías doctrinales en torno a la distinción entre faltas subsanables e insubsanables**, de las cuales podemos destacar las siguientes:

- a) Teorías que se apoyan en la distinción civil de los grados de ineficacia. SANZ FERNÁNDEZ expresa que los conceptos análogos al de subsanación en derecho sustantivo son los de ratificación, convalidación o confirmación utilizados por el Código Civil. Para él, los **defectos** que producen la **nulidad absoluta** no son susceptibles de convalidación ni de ratificación y serán, por tanto, **insubsanables**. Por otra parte, los **defectos** que producen la **mera anulabilidad** son susceptibles de confirmación y, por tanto, **son subsanables**. Cuando el defecto sea un obstáculo registral por analogía, si es definitivo y absoluto será insubsanable, aunque si se pudiera eliminar será subsanable.
- b) Teorías que enfocan el problema desde una perspectiva hipotecaria. ARNAIZ EGUREN. Este autor (Registrador de la Propiedad) dice que las faltas son insubsanables cuando la publicidad provisional del título es imposible por inviabilidad del juego de los principios de inscripción, especialidad, prioridad o tracto o nociva por prohibición legal. La decisión sobre la decisión de que las faltas son subsanables o insubsanables constituye un **juicio registral propio del principio de publicidad, independientemente de la calificación** como

---

<sup>28</sup> Von Wichmann Rovira, G. *La dirección general y el principio de legalidad*. 2016. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-dgrn-y-el-principio-de-legalidad/> (último acceso: 4 de Abril de 2021).

**manifestación del principio de legalidad** y considerado de forma aislada como inapelable.

- c) Teorías empíricas, para las que no existe un criterio general de distinción, es decir, es el **Registrador el que decide en función de las circunstancias de cada caso concreto**.

GIMÉNEZ ARNAU entiende que es el Registrador el que tiene libertad para adoptar la decisión que corresponda, si bien, ofrece como medio de interpretación el criterio de la **permanencia documental**. De esta manera, será insubsanable la falta cuando el vicio implique la necesidad de reconstrucción íntegra del documento y subsanable en los demás supuestos.

ROCA SASTRE dice que **no existe criterio específico y concreto** que sirva de pauta para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables. No obstante, elabora una definición descriptiva que se identifica en cierta medida con Giménez Arnau. Dice que “son faltas subsanables aquellos defectos de los que adolece un título, que sin constituir faltas reglamentarias, y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del acto, ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad, suspendiendo la práctica de la inscripción solicitada”. Por otra parte, serán faltas insubsanables “las que en las mismas circunstancias no pueden subsanarse de ninguna forma sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción”.

CHICO ORTIZ Y BONILLA clasifican las faltas por razón de sus efectos, en función de si suponen o no impedimento absoluto para la práctica del asiento. No obstante, dicen que ni en los textos legales, ni en la doctrina, ni en la Jurisprudencia de la DGSJyFP se encuentran criterios claros que permitan distinguir las faltas subsanables e insubsanables.

- d) Teoría de la prioridad y la retroactividad, de GARCÍA GARCÍA, según la cual se ha de hablar más de motivos que de faltas. El **motivo** será de **suspensión** si

permite mantener la **prioridad más allá de la duración del asiento de presentación**, pudiendo enmendarse o subsanarse con **efecto retroactivo a la fecha del asiento de presentación**, en tanto que será **motivo de denegación si no se pudiera mantener la prioridad más allá de la duración del asiento de presentación**.

- e) Teoría de la ineficacia registral como categoría autónoma, de GÓMEZ GÁLLIGO<sup>29</sup>. Serán **subsanables los defectos de los que adolece el título presentado a inscripción, los cuales tienen defectos originados en su aspecto material y/o formal**. Además de ser susceptibles de rectificación, solamente determinan la ineficacia registral provisional de la relación jurídica y permiten mantener la prioridad derivada del asiento de presentación primitivamente practicado, sin necesidad de una nueva presentación de la titulación complementaria aportada. Por otro lado, **serán insubsanables las faltas o defectos que determinan la ineficacia registral definitiva del título presentado, exigiéndose en caso de ser objeto de sanación una nueva presentación, sin que mantenga su vigencia la prioridad ganada con el asiento de presentación primitivamente practicado**.

También cabe hablar de la posición que mantiene **jurisprudencia española** respecto al criterio utilizado para distinguir entre faltas subsanables e insubsanables. La **DGSJyFP primeramente se apoyó en la redacción del art. 65 L.H., si bien, en la actualidad mantiene un criterio casuístico**, en el que se pueden diferenciar varias tendencias:

- a) No calificar la falta, señalando si los **supuestos que se le presentan son inscribibles o no**, independientemente de la posibilidad de practicar o no la anotación preventiva, es decir, de si es subsanable o insubsanable.
- b) Mantener un criterio favorable a la calificación de **subsanable** de las faltas en los **títulos de origen judicial**.
- c) Calificar como **subsanables** las faltas originadas en la **carencia de requisitos formales**, en la defectuosa descripción de las fincas, y en el **contenido de los derechos**, siempre y cuando el título permita la identificación de unas y otros.

---

<sup>29</sup> Gómez Gállico, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, pag. 929 y 930.

- d) Calificar como **insubsanables** las faltas que provienen de dudas sobre la **personalidad** del declarante, de la **contravención de preceptos imperativos** definidores o que sean consecuencia de **principios generales del derecho sustantivo o formal**, como protección de patrimonio de incapaces, incompatibilidad de intereses, prohibiciones de disponer, competencia territorial del funcionario, tracto sucesivo y prioridad.

Es decir, la DGSJyFP no tiene criterios generales definidos, aunque de sus pronunciamientos se pueden extraer consecuencias interesantes.

#### 4.2. Manifestaciones de los defectos en algunos principios registrales

Algunas manifestaciones específicas de esta distinción entre defectos subsanables e insubsanables en algunos **principios registrales** son, en **materia de tracto sucesivo** y en materia de **prioridad**.

El **principio de tracto sucesivo** es un principio registral que implica 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**<sup>30</sup>. Se manifiesta la diferenciación entre defectos subsanables e insubsanables en los siguientes artículos:

1. **Art. 20 L.H.:** Si el derecho resulta inscrito a favor de **persona distinta** del que otorga la transmisión o gravamen, los Registradores **denegarán** la inscripción solicitada, por lo que se considerará defecto **insubsanable**. En el caso de que no resultare inscrito el derecho a favor de ninguna persona y no se acredite de ninguna forma que fuese inscribible (de acuerdo con el art. 205 L.H.), se hará **anotación preventiva** a solicitud del interesado. Por tanto, se considerará este defecto como **subsanable**.
2. **Art. 105 R.H.**, el cual matiza el art. 20 L.H.. Este artículo entiende que, aunque el derecho esté inscrito a favor de persona distinta de la que otorga transmisión o gravamen, los registradores podrán suspender la inscripción si el transmitente alega

---

<sup>30</sup> Art. 20 de la Ley Hipotecaria.

ser **causahabiente del titular inscrito** o bien resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento (título presentado a calificación). En este caso, se extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.

Por otro lado, el **principio de prioridad**, como dice ROCA SASTRE<sup>31</sup>, es aquel en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingresa en el Registro se antepone con preferencia excluyente o con superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de fecha anterior. La diferenciación entre defectos subsanables e insubsanables se manifiesta sobre los siguientes artículos:

1. Art. 17 L.H.: *“Inscrito o anotado preventivamente en el Registro 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”*. Es decir, este artículo lo que hace es asegurar el dominio del derecho mediante la inscripción y defenderlo de posibles derechos reales anteriores no inscritos. Cumple, de esta manera, la finalidad de impedir que derechos reales desconocidos afecten al dominio inscrito<sup>32</sup>.
2. Art. 55 L.A.U, sobre la falta de notificación del retracto arrendaticio del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, **“la falta de justificación de la adquisición de las fincas urbanas en la inscripción en el Registro de la Propiedad constituirá derecho subsanable con suspensión de la inscripción**, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de 180 días naturales, que se convertirá en inscripción si dentro de dicho plazo de vigencia se acreditare haberse practicado las notificaciones en forma legal”<sup>33</sup>.

---

<sup>31</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>32</sup> Calvo González-Vallinas, R. *La Prioridad contra el tracto sucesivo*. 2011. <https://bit.ly/3fxRTc8> (último acceso: 4 de Abril de 2021).

<sup>33</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi, 2016

### 4.3. Diferenciación entre ambos defectos.

A continuación, se va a proceder a diferenciar entre los defectos subsanables e insubsanables.

Una posibilidad que se apoya en la diferenciación que realizó **STS de 6 de Abril de 1961** es que los defectos subsanables aquellos civiles o registrales que impidan la toma de razón y puedan “salvarse” gracias a una ratificación, confirmación o convalidación, es decir, a través de un “complemento” que no obligue a celebrar nuevamente el negocio original o sin requerir un nuevo título, sino solamente un complemento o modificación de éste. Por otra parte, las faltas insubsanables son las que requieren de declaración *novante* del negocio. Éstas pueden ser absolutas o relativas, según el margen que concedan para suplir el defecto apreciado en la calificación. En cualquier caso, para la valoración de unos y otros defectos se ha de defender el criterio de interpretar de forma restrictiva los supuestos de defectos insubsanables, de acuerdo con el principio de economía contractual.

POVEDA<sup>34</sup> distingue en el art. 65 dos tipos de faltas, las que afectan al título y producen, necesariamente, la nulidad de la obligación, y las faltas que afectan a la obligación y no producen, necesariamente, su nulidad. La clasificación que realiza es la siguiente:

1. Faltas que afectan al título
  - a) Sin producir necesariamente su nulidad ni la de la obligación: subsanables.
  - b) Produciendo necesariamente la nulidad del título: insubsanables.
  - c) Produciendo necesariamente la nulidad de la obligación: insubsanables.
  
2. Faltas que afectan a la obligación
  - a) Produciendo necesariamente su nulidad: insubsanables.
  - b) Sin producir necesariamente su nulidad: subsanables.

---

<sup>34</sup> Poveda Murcia, encontrado en GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *La calificación registral (Tomo II)*. Cizur Menor, Navarra: Aranzadi, 2008.

Por otra parte, la postura que adopta la DGRN, tal y como dice ARNÁIZ EGUREN<sup>35</sup> sobre la materia es evasiva, ya que éste órgano no califica las faltas como subsanables o insubsanables sino como inscribibles o no inscribibles, “independientemente de la posibilidad o no de practicar la anotación preventiva”, y siempre procurando favorecer el carácter subsanable de los defectos, refugiándose en el principio de conservación del negocio jurídico- principalmente cuando hay defectos en la forma de los títulos presentados, en la descripción de las fincas o en el contenido de los derechos- siempre que se puedan identificar adecuadamente.

Es importante destacar que la DGRN (Nueva DGSJyFP) en la Resolución de 24 de octubre de 2001 realizó una recapitulación doctrinal sobre esta cuestión, llegando a concluir que **“la falta es subsanable si la realización de los actos posteriores que subsanan la falta permiten la retroacción de los defectos a la presentación del documento defectuoso, y que en caso de duda los defectos son subsanables”**.

En conclusión, para saber si el documento es o no subsanable lo imprescindible es saber si el documento presentado y calificado con defecto **merece o no la inscripción en los libros del Registro de la Propiedad**.

Por tanto, el criterio que debe utilizarse para calificar el defecto como subsanable o no es si el título que se presenta ha de ser **suplementado o simplemente complementado**. En el primer caso se denegará la inscripción por imposible, no extendiendo anotación preventiva y, por último, se exigirá una nueva presentación (con asiento diferente en el Diario) del documento defectuoso junto con el documento que lo subsane, perdiéndose la prioridad frente a documentos presentados, eventualmente, posteriormente y que sean incompatibles.

El origen de cada uno de ellos puede encontrarse en la forma o en el contenido del título o en el Registro, dando por tanto lugar a las causas o motivos de suspensión o denegación del asiento que se solicita.

---

<sup>35</sup> Arnaiz Eguren, encontrado en Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi, 2016.

#### 4.4. Efectos específicos de la distinción de las faltas

Como se ha explicado en el apartado anterior, es el Registrador, gracias al arbitrio que le otorga el art. 65 L.H., quien tiene la última palabra a la hora de “decidir” entre faltas subsanables e insubsanables. A continuación, se explicarán cuáles son los efectos específicos de esta distinción entre faltas subsanables e insubsanables.

En primer lugar, cabe destacar que las faltas subsanables e insubsanables tienen un efecto común, y es el **deber del Registrador de indicar el defecto**, devolviendo el título a la persona que presentó el mismo. El Registrador hará constar una nota que exprese la fecha de presentación y, al margen del asiento de presentación, extenderá una nota marginal en la que se exprese la devolución del documento (art. 429 R.H.).

Por otro lado, las consecuencias concretas de cada una de las faltas difieren en función de si los defectos son subsanables o insubsanables.

En el caso de que las faltas sean **subsanables**, el Registrador **suspenderá la inscripción** (art. 65.2 L.H.). En el caso de que la inscripción se suspenda, hay un plazo de sesenta días en el que se puede, o bien corregir la falta o bien eliminar el obstáculo. Adicionalmente, el interesado puede solicitar la anotación preventiva del título que se pretende escribir (**Ver apartado 6, relativo a la Anotación Preventiva**).

Si en este plazo el defecto es corregido, el título se inscribirá y los efectos de la inscripción en el Registro se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación. Sin embargo, si el defecto no se ha corregido, el Registrador practicará en el asiento de presentación una nota marginal de cancelación.

En el caso de que la falta sea **insubsanable**, el art. 65.3 L.H. establece la **denegación radical de la práctica del asiento**, sin que haya ninguna posibilidad de solicitar la anotación preventiva.

En ambos casos, tanto si la falta es subsanable o si es insubsanable, los interesados tienen las siguientes posibilidades:

En primer lugar, desistir de la inscripción del título objeto de calificación.

En segundo lugar, instar la calificación sustitutoria por parte de otro registrador (Ver Apartado 8, relativo a los posibles Recursos a interponer tras la calificación del Registrador).

En tercer lugar, interponer recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o el recurso judicial directo (Ver Apartado 8, relativo a los posibles Recursos a interponer tras la calificación del Registrador).

En cuarto lugar, presentar el título de nuevo, una vez que haya transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, para que el título sea objeto de una nueva calificación.

A continuación, se elabora un estudio de los defectos que originan que los títulos presentados a inscripción en el Registro de la Propiedad contengan defectos tanto subsanables, como insubsanables.

#### **4.5. Clasificación de defectos subsanables**

ROCA SASTRE<sup>36</sup> define las faltas subsanables como “aquellos defectos de que adolece un título que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el registro, siempre que sin provocar la nulidad del referido acto, ni su trascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad, suspendiendo tan sólo la práctica de la inscripción solicitada”.

Para SANZ FERNÁNDEZ<sup>37</sup> son faltas subsanables “aquellos defectos del título u obstáculos de la inscripción que se oponen a la práctica del asiento solicitado, pero no impiden de un modo absoluto y definitivo que pueda llegar a obtenerse”.

El art. 65 de la Ley Hipotecaria, en el párrafo primero, establece que para calificar de **subsanable** una falta han de concurrir varios requisitos. En primer lugar, que el defecto afecte al título y, en segundo lugar, que no produzca necesariamente la nulidad de la obligación.

---

<sup>36</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>37</sup> Sáenz Fernández, A. (1947). Instituciones de Derecho Hipotecario. Reus.

Los defectos de los títulos pueden ser clasificados en atención a la forma, al contenido o fondo y a los defectos subsanables derivados de principios registrales. A continuación, se expresa la clasificación de los defectos subsanables:

a) En atención a la **forma**

En esta categoría se incluyen los defectos formales no esenciales o *ad solemnitatem* para la inscripción del título en el Registro. Por ejemplo, la no acreditación del pago o no sujeción del acto o contrato presentado a inscripción (art. 254 L.H.), la no aportación de documentación complementaria sin la cual el título principal no da fe por sí solo (art. 33 R.H.), como podría ser el título de la institución de heredero que debe acompañar a la escritura de partición o la no aportación de autorizaciones administrativas complementarias (licencias de segregación, obra nueva, etc.), o bien, la escritura de poder (cuando ésta no estuviera suficientemente relacionada en la escritura conforme al art. 98 de la Ley 24/2001<sup>38</sup>, incluyendo la relación somera de las facultades representativas, como exige la RDGRN de 12 de abril de 2012).

Otra falta subsanable en los documentos judiciales y administrativos sería la omisión de algún trámite que no determine la nulidad del procedimiento, por ejemplo, no ordenarse la cancelación de asientos contradictorios en los expedientes de dominio, no justificarse la notificación al cónyuge del deudor en los embargos de bienes gananciales, o bien, no haberse practicado las comunicaciones a los titulares de cargas posteriores al embargo que se ejecuta en los procedimientos de ejecución en los arts. 689 y 660.2 LEC, que no lo considera como omisión sustancial.

---

<sup>38</sup> En la Resolución de 12 de abril de 2002, la DGRN, sobre la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, respecto de los títulos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Según esta resolución, “el Registrador no podrá revisar la valoración que el notario autorizante haya realizado de la suficiencia de las facultades representativas de quien comparece en nombre ajeno”. No obstante, a tal efecto, “el Notario autorizante deberá indicar somera, pero suficientemente, los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas, la suficiencia, el ámbito o la extensión de éstas y las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas”.

Además, podrían estar comprendidos también aquí los defectos de redacción de la escritura de carácter no esencial o la existencia de contradicciones entre estipulaciones o falta de claridad de las mismas.

b) En atención al **contenido**

En esta categoría se podrán incluir los **vicios de consentimiento o causas de mera anulabilidad del acto o negocio jurídico**.

Este es el caso de la enajenación a título oneroso de bienes gananciales por un cónyuge sin consentimiento del otro (art. 1322 C.C.); otorgamiento del negocio jurídico por un menor de edad emancipado sin consentimiento de los padres o curador si así fuera necesario (art. 323 C.C.); acto o negocio dispositivo realizado por menor de edad o incapacitado sin la intervención de representantes legales—también es mera anulabilidad en el C.C. (art. 1301 C.C., el cual somete la acción de anulabilidad a la caducidad de cuatro años, que no sería posible si fuera nulidad de pleno derecho)<sup>39</sup>.

Otros defectos de esta categoría residen, sobre todo, en la indeterminación de la extensión del derecho inscribible, por ejemplo, la no distribución de la responsabilidad hipotecaria cuando se hipotequen varias fincas o derechos en garantía de un mismo crédito; la no determinación de la parte del precio aplazado correspondiente a cada finca cuando, vendiéndose varias fincas, se hubiere pactado condición resolutoria explícita; la no expresión de la superficie de la finca; la consignación de un exceso de cabida no registrable; la no expresión de la cabida superficial de la finca con arreglo al sistema métrico decimal; la omisión de los requisitos de la naturaleza, situación y linderos de la finca, la no constancia de que no es vivienda habitual de la familia, etc.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Gómez Gállego, F. (2008). La calificación registral: (estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Civitas.

<sup>40</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

c) Defectos subsanables **derivados de principios registrales**

Se refiere a aquellos de los que adolecen los títulos plenamente válidos, que tropiezan con obstáculos registrales, y que pueden ser eludidos mediante la aportación de documentación complementaria.

Es, por ejemplo, el caso del tracto sucesivo, cuestión que se ha analizado anteriormente (Ver Apartado 4.2 Manifestaciones de los principios registrales) y en la que deberá calificarse la falta como subsanable, a pesar de estar inscrita la finca a nombre de persona distinta del otorgante, si este es causahabiente del titular registral y así resulte del título presentado (art 105 R.H.). El defecto se subsanará mediante la aportación de la titulación intermedia, por la cual se reanuda el tracto.

Además, también se encuadra aquí la comúnmente denominada “imposibilidad del Registrador”, por falta de índices, consulta del Registrador, período de reconstrucción del Registro destruidos, presentación simultánea de títulos contradictorios o falta de firmeza en la inscripción precedente <sup>41</sup>.

Otros obstáculos del Registro son, por ejemplo, el caso de la falta de previas modificaciones hipotecarias (segregaciones o divisiones) de las fincas transmitidas o embargadas; o, por ejemplo, inexistencia registral de la finca transmitida por haber sido objeto de división, o bien, la falta de identificación registral de la finca objeto de inscripción <sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>42</sup> Gómez Gállego, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, pag. 932.

#### 4.6. Clasificación de defectos insubsanables

Por otro lado, realizaremos un análisis de los defectos insubsanables. Para ROCA SASTRE<sup>43</sup> las faltas insubsanables son “aquellos defectos de que adolece un título que, sin constituir meras faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el registro, siempre que provocando la nulidad del referido acto, o su intrascendencia real inmobiliaria, **no puedan subsanarse de ningún modo ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada**”.

Para SANZ FERNÁNDEZ<sup>44</sup> son faltas insubsanables “aquellos defectos u obstáculos que se oponen de un modo definitivo a la inscripción, impidiendo de una manera absoluta que pueda llegar a obtenerse”.

El párrafo tercero del art. 65 de la Ley Hipotecaria exige que para que un defecto sea insubsanable ha de producirse de forma necesaria la **nulidad de la obligación**.

Se pueden exponer los siguientes supuestos, que se pueden clasificar, como los defectos subsanables explicados anteriormente, en atención a la forma, en atención al fondo o contenido y también los defectos insubsanables derivados de principios registrales:

- a) En atención a la **forma**, estos defectos pueden derivarse de distintas cuestiones.

Se refieren a aquellos vicios de forma *ad solemnitatem* que determinan la nulidad absoluta del negocio jurídico y los que no cumplen el principio general de titulación pública que se exige en el art. 3 L.H.<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>44</sup> Sáenz Fernández, A. (1947). Instituciones de Derecho Hipotecario. Reus.

<sup>45</sup> **Artículo 3 L.H.:** Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Se pueden mencionar casos como la donación de un inmueble en documento privado (contraviniendo lo dispuesto en el art. 633 C.C.), partición hereditaria basada en un testamento que no tenga la forma adecuada (art. 715 C.C.), omisión en los procedimientos administrativos o judiciales de ejecución de trámites esenciales (por ejemplo, omisión del requerimiento de pago al deudor o falta de comunicaciones a los titulares de cargas posteriores en los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, art. 692.3 L.E.C. y 132 L.H.) y, en general, **cualquier omisión de una exigencia formal que determine la nulidad radical del procedimiento.**

Respecto a la exigencia de titulación auténtica para el acceso al Registro, su omisión determinará una calificación denegatoria, independientemente de la validez que pudiera tener el acto o contrato en el ámbito civil sustantivo. No obstante, hay que tener en cuenta los documentos privados cuya inscripción se admite en el derecho español, como son, por ejemplo, la instancia de heredero único (art. 14 L.H.), o la anotación preventiva de créditos refaccionarios (art. 59 L.H.).

Otros supuestos mencionados por ROCA SASTRE<sup>46</sup> son la falta de competencia del funcionario autorizante (notario, juez, letrado de la Administración de Justicia o funcionario administrativo), por razón de la materia o del territorio; la irregularidad de la formación del título, por ejemplo, la ausencia de testigos cuando sean necesarios legalmente en un testamento, las ambigüedades o contradicciones esenciales en una escritura o la falta de notificación en forma legal de los apremios administrativos. Adicionalmente, como menciona GÓMEZ GÁLLIGO<sup>47</sup>, en el caso de los jueces, la falta de competencia funcional u objetiva es objeto de calificación del registrador. A tal efecto, cabe mencionar la doctrina de la DGSJyFP sobre la competencia del Juez del concurso, en el caso de ejecuciones sobre inmuebles pertenecientes a deudores concursados.

b) En atención al **contenido o fondo.**

---

<sup>46</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>47</sup> Gómez Gállico, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi.

Se refiere a aquellos defectos de los que adolecen los actos y contratos que son nulos de pleno derecho por no reunir los requisitos necesarios para la existencia del contrato (art. 1261 C.C.), por contravenir un precepto imperativo (art. 6.2 C.C.) o contravención de una prohibición de disponer o contravención de limitaciones de orden público (art. 1255 C.C.).

Un caso en el que los actos y contratos no reúnen los requisitos esenciales para la existencia del contrato serían aquellos otorgados por menores que no tengan el discernimiento necesario; los actos y contratos faltos de objeto, que estén fuera del comercio de los hombres (por ejemplo, un pacto sucesorio en Derecho Común sobre la herencia futura, en contra del art. 1271 CC), por carecer de causa justificativa (Por ejemplo, compraventa en garantía en la que no haya precio ni voluntad de transmitir, como recoge la RDGRN de 30 de junio de 1987<sup>48</sup>).

Otro supuesto que se puede encuadrar aquí es la falta de legitimación dispositiva (donación de bienes gananciales por un cónyuge sin tener consentimiento del otro, art. 1322 CC; ocupación directa por el legatario de la cosa legada sin entrega por el heredero, salvo que se esté en los supuestos excepcionales en los que es posible, como el prelegado o la distribución de toda la herencia en legados; enajenación de los bienes hereditarios por el albacea sin consentimiento de los herederos forzosos; enajenación por el suspenso o quebrado sin autorización de los interventores o síndicos, modificado por Ley 22/2003, de 9 de julio, que en principio solo considera anulables los actos realizados por el concursado, contraviniendo las limitaciones impuestas en la declaración de concurso, etc.

Otro caso son las adquisiciones por entidades sin personalidad jurídica por falta de inscripción previa. Por ejemplo, el caso de la adquisición a favor de sociedad en formación no inscrita, independientemente de la posibilidad de inscripción a favor de los socios como ha sostenido el Centro Directivo<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Resolución de 30 de Junio de 1987, publicado en el B.O.E el 22 de Julio de 1987. <https://bit.ly/36X5q7M> (último acceso: 6 de Julio de 2021).

<sup>49</sup> Se refiere a la DGSJyFP (Antigua DGRN).

c) Defectos insubsanables **derivados de principios registrales**

Serán defectos insubsanables derivados de principios registrales aquellos negocios jurídicos válidos que no tengan trascendencia real (art. 2 y 98 L.H, 9 R.H.), así como también los que conlleven obstáculos registrales definitivos.

Un caso es el de los contratos por los que las partes se limitan a realizar pactos meramente obligacionales, sin trascendencia real, preparatorios de otros o sin voluntad de perjudicar a terceros.

Un obstáculo registral definitivo es el supuesto de falta de legitimación dispositiva del titular registral, por falta de tracto sucesivo (art. 20 L.H.), salvo que el transmitente manifieste ser causahabiente del titular registral (art. 105 L.H.), en cuyo caso el defecto es subsanable con la aportación de la titulación intermedia<sup>50</sup>.

Otros ejemplos serían la imposibilidad de pactar la constatación registral de un precio distinto del declarado en la escritura, imposibilidad de pactar la forma de actuación futura del Registrador; no ser la primera inscripción de dominio; la pérdida de prioridad derivada de la caducidad de los asientos anteriores de los que deriva la ejecución, si existiera un asiento contradictorio, como un tercer poseedor; existencia de títulos posteriores presentados antes que cierran el Registro a los anteriores presentados después (art. 32 L.H. y 1473 CC).

Otros ejemplos que menciona ROCA SASTRE<sup>51</sup> son: figurar una finca inscrita a nombre de persona distinta de la que dispone en el título, con la particularidad de lo dispuesto en el art. 105 del Reglamento Hipotecario, aparecer inscrita o anotada alguna prohibición voluntaria o judicial o administrativa de disponer o una cláusula fideicomisaria a plazo o una reserva sucesoria, contener el título un acto sin

---

<sup>50</sup> Gómez Gállego, J. en Domínguez Luelmo, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. 3ª ed. (2ª en Aranzadi). Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi.

<sup>51</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). *Derecho hipotecario* (9ª ed.). Bosch.

trascendencia real inmobiliaria, como una promesa de venta, contrato de seguro, y en general, una mera obligación personal, falta de identidad de la finca, etc.

En este epígrafe se han analizado los dos tipos de faltas subsanables e insubsanables que pueden darse en una calificación negativa por el Registrador. No obstante, también existen defectos que no se pueden considerar faltas ya que carecen de trascendencia hipotecaria.

## 5. DEFECTOS DE LOS TÍTULOS QUE NO SE CONSIDERAN FALTAS

En ciertos títulos existen defectos que carecen de trascendencia hipotecaria. En primer lugar, se encuentran los defectos que, a pesar de su gravedad, **escapan a la función calificadora del Registrador** y, en segundo lugar, los defectos que son irrelevantes hipotecariamente por constituir meras **faltas reglamentarias** que no dificultan la inscripción.

Los **defectos que escapan a la función calificadora del Registrador** son, por ejemplo:

1. **Vicios del consentimiento:** error, dolo, violencia, intimidación o simulación<sup>52</sup>.
2. Determinadas **incapacidades**, como la prodigalidad, o también incapacidades que no constan ni en el Registro.
3. **Art. 636 C.C.**, sobre donación inoficiosa, el Registrador no puede calificar la inoficiosidad de las donaciones, denegando la inscripción de las donaciones que a su entender perjudiquen la legítima de un heredero forzoso<sup>53</sup>.

---

<sup>52</sup> En el artículo **1265 del Código Civil** se hace referencia a lo siguiente: “será nulo el consentimiento causado por uno de los vicios del consentimiento (error, violencia, intimidación o dolo).

<sup>53</sup> Gómez Gállego, F. (2008). La calificación registral: (estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral). Civitas

4. **Art. 634 C.C.**, cuando se donan todos los bienes presentes y el donante no se reserva, en plena propiedad o en usufructo, lo necesario para vivir en un estado acorde a sus circunstancias.

Por otra parte, son **faltas reglamentarias las que tiene un título pero que no afectan a la validez del mismo**. Se pueden indicar las siguientes:

1. La **infracción del art. 117 R.N.** Según este precepto, *“Los notarios residentes en una misma localidad podrán ejercer su ministerio, indistintamente, dentro de su término municipal”*. De este modo, el instrumento no autorizado dentro de su distrito notarial es nulo, sólo se puede autorizar en el domicilio de otro Notario en los casos de imposibilidad o urgencia establecidos en este precepto del R.N. Por tanto, la escritura autorizada incumpliendo esta última norma es inscribible, a no ser que adoleciera de otro defecto subsanable o insubsanable. El Notario, en este caso, habrá cometido una falta susceptible de corrección disciplinaria, la cual no trasciende a la legalidad de la inscripción del título en el Registro.
2. **Incumplimiento del Notario de las prohibiciones reglamentarias de intervenir en ciertos actos o contratos**, que se establecen por razones de imparcialidad. Algunas prohibiciones podrían ser, por ejemplo, las contempladas en el art. 140 R.N., que establece que los Notarios no pueden *“constituirse en fiadores de los contratos que autoricen, ni tomar parte en aquéllos en que intervengan por razón de su cargo, ni intervenir en empresas de arriendo de rentas públicas”*.
3. La **omisión en la escritura de circunstancias relativas a las fincas, no necesarias para la inscripción** como el estado de cargas o el título de adquisición en una escritura, o la declaración de hallarse al corriente en el pago de gastos comunitarios derivados de la propiedad horizontal.

## 6. ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTOS SUBSANABLES

En el análisis que se ha ido realizado en el trabajo en relación con los defectos subsanables e insubsanables, se ha destacado la figura de la “anotación preventiva”. La anotación preventiva es un tipo de asiento que se puede practicar en los libros del Registro de la Propiedad.

La anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables está prevista en el art. 42.9 L.H.. Su fundamento es la necesidad de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de una inscripción que ha sido suspendida, con el fin de poder subsanar eficazmente los defectos de los que adolece el título. Se trata de un asiento provisorio precursor de otro asiento definitivo (inscripción, cancelación o nota marginal) o también provisional (anotación o nota marginal preventiva, pero que contiene la esencia íntima de estos asientos gracias a los efectos retroactivos de su conversión probable (art. 70 L.H., 197.1 R.H.)<sup>54</sup>.

A esta anotación preventiva también se refieren los arts. 19, 20.3, 66.1, 67, 96 y 323 L.H., y 105, 204 y 205 R.H.. Como se ha expresado en el párrafo anterior, el objetivo de la misma no es la mera publicidad, sino que es la reserva de rango (arts. 20.3, 66, 96 Y 323 L.H.), prolongando los efectos de su asiento de presentación para aumentar el plazo concedido a los interesados para que realicen la rectificación del asiento y no perder así la prioridad. Como establece la Resolución de 18 de Abril de 2013, la anotación de suspensión tiene varios objetivos, *“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”*<sup>55</sup>.

Las causas por las que podrá solicitarse la anotación preventiva por defectos subsanables son tasadas, y pueden ser de oficio o a instancia de parte. En primer lugar, la **extendida de oficio que puede ser extendida por diversas causas por imposibilidad del Registrador de la propiedad para practicar el asiento solicitado por causas tasadas, presentación simultánea de dos títulos incompatibles siempre que los interesados no se pongan de acuerdo en el orden de presentación de los mismos en el Diario, por elevar el registrador de la propiedad consulta a la DGRN sobre materias o cuestiones que no sean objeto de calificación, por destrucción total o parcial de los libros del Registro de la Propiedad para el supuesto de presentación de títulos que no sean susceptibles de inscripción definitiva.** En segundo lugar, la que

---

<sup>54</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>55</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi, 2016

nos interesa en este trabajo, la **extendida a instancia de parte**, por **defecto subsanable**, que es mucho más habitual y que explicaremos a continuación<sup>56</sup>.

Esta anotación preventiva por defectos subsanables puede pedirse y practicarse en el plazo de vigencia del asiento de presentación, **de sesenta días**. El cómputo de su duración se realizará desde el día que se practique y no desde la presentación del documento que la motive (Art. 17.2 y 66 L.H. y 109 R.H.). En el caso de que esté caducada por haber transcurrido los sesenta días desde su práctica, y sin perjuicio y la prórroga de ciento ochenta días que se fijan en el art. 96 L.H., el Registrador cancelará de oficio la anotación preventiva por defectos subsanables (art. 86 L.H.).

No obstante, existen **dos prórrogas especiales**, tal y como establece el art. 205 R.H.. La primera causa de prórroga especial se refiere a cuando el defecto consiste en la **falta de previa inscripción**. En este caso se puede prorrogar hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, mediante solicitud dirigida al Registrador de la Propiedad, en la que se acredite la causa a juicio de éste. La prórroga se hará constar por medio de nota marginal. La segunda causa de prórroga especial se refiere al caso en que se den **causas extraordinarias**, por ejemplo, *la incoación de un expediente de dominio, caso en el que el Juez de Primera Instancia del partido judicial podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año desde su fecha, la cual se hará constar mediante otra anotación preventiva*<sup>57</sup>.

## 7. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

### 7.1. Concepto

Como se ha previsto en apartados anteriores, si la actuación del Registrador procede a calificar el defecto como **subsanable**, se suspende la inscripción, pudiéndose proceder en

---

<sup>56</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi, 2016

<sup>57</sup> Mateo Villa, I. en Domínguez Luelmo, A. Comentarios a la Ley hipotecaria (2a ed. (1a en Aranzadi)). Thomson Reuters-Aranzadi, 2016

su lugar a la *anotación preventiva* de suspensión. En este caso, los interesados podrán subsanar los defectos observados<sup>58</sup>.

## 7.2. Medios de subsanación

El artículo 110 R.H. establece que *“Las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado”*. Existen varios **medios de subsanación**:

En primer lugar, efectuar una **simple adición en el título**. Por ejemplo, firmar la copia o testimonio del título la Autoridad, Notario o funcionario autorizante y cuya firma se omitió<sup>59</sup>.

En segundo lugar, **realizar operaciones determinadas**. Por ejemplo, proceder a inmatricular la finca o la previa inscripción a nombre del disponente<sup>60</sup>.

En tercer lugar, presentar **instancia subsanatoria suscrita por los interesados**: distribuir la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas, en el caso previsto en el art. 216 R.H.; consignar la equivalencia de las medidas usuales del país al sistema métrico decimal y otros casos análogos<sup>61</sup>

En cuarto lugar, **aportar documentos complementarios**, que sean necesarios, como presentar certificaciones del Registro Civil, o del Registro de Actos de Última Voluntad; presentar escrituras de poderes, etc.<sup>62</sup>.

---

<sup>58</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>59</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>60</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>61</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>62</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

En quinto lugar, **extender nuevamente el título u otorgar escritura de rectificación**; en los casos en los que ha faltado el consentimiento, la autorización o la licencia de las personas que deban darlo, acorde a las leyes. La escritura será por tanto otorgada por estas personas<sup>63</sup>.

Formuladas las maneras de subsanar los defectos subsanables, se debe estudiar en qué **plazo** se puede o se debe hacer de forma eficaz la subsanación de defectos se debe diferenciar, según que se proceda a ella, dentro o fuera de los plazos legales<sup>64</sup>

Si tuviere lugar dentro de los plazos fijados por la Ley hay que distinguir entre distintos plazos:

- En general, la subsanación debe verificarse, y justificarse al Registro, dentro del plazo de los **sesenta días** que duran los efectos del asiento de presentación, una vez manifestados por el Registrador los efectos observados.
- Si dentro de este plazo se pidiere anotación preventiva de suspensión, podrá verificarse la subsanación dentro de los **sesenta días** que dura esta anotación. Si la misma se hubiera prorrogado, la subsanación podrá tener lugar dentro de los **ciento ochenta días** que se fijan en el art. 96 L.H. o 205 R.H., o dentro del año que este último precepto establece<sup>65</sup>.

---

<sup>63</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>64</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>65</sup> Según el art. 205 del Reglamento Hipotecario: “Las anotaciones preventivas tomadas por falta de previa inscripción, conforme al párrafo tercero del artículo 20 de la Ley (Hipotecaria), podrán prorrogarse hasta los ciento ochenta días de la fecha del asiento de presentación, mediante solicitud dirigida al Registrador, en la que, a juicio de éste, se acredite la causa. Esta prórroga se hará constar por medio de nota marginal. Por causas extraordinarias, como el haberse incoado expediente de dominio u otras análogas, **el Juez de Primera Instancia del partido podrá acordar, a petición de parte, la prórroga de la anotación hasta que transcurra un año de su fecha.**” La prórroga de la anotación ha de ser ordenada exclusivamente por el Juez de Primera Instancia del partido, tanto se trate de defectos subsanables, referidos a escrituras públicas, como a documentos judiciales o documentos administrativos (Resolución de 3 de junio de 2015).

- Si se interpone recurso gubernativo y en él se resolviere que la falta es subsanable, entonces la subsanación tendrá lugar dentro de los **quince días siguientes** al transcurso del plazo de los dos meses desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado (durante el cual los interesados y el registrador pueden recurrir ante la jurisdicción civil, conforme resulta de la coordinación de lo establecido en el art. 126, párrafo segundo, y de los arts. 327 y 328 de la Ley Hipotecaria<sup>66</sup>).

Si dentro de los plazos antes indicados, no se hubiere subsanado y acreditado en el Registro, esta podrá tener lugar en **cualquier tiempo**. No obstante, en este caso deberá presentarse nuevamente el título, implicando así nueva calificación y no surtirá efectos hipotecarios, sino a contar de la fecha de la nueva presentación a Registro (arts. 108 y 111, párrafo segundo, del R.H.)<sup>67</sup>.

## 8. RECURSOS

La calificación negativa del Registrador abre la posibilidad de que los legitimados interpongan el correspondiente **recurso gubernativo o instar la calificación sustitutoria**.

En el art. 19 bis L.H., en su párrafo tercero, redactado por el art. 29 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso de la productividad se expone lo siguiente:

*“Si el Registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado 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 bis de la Ley”.*

---

<sup>66</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

<sup>67</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

Tanto la interposición del recurso gubernativo como la solicitud de la calificación sustitutoria son alternativas, es decir, si se ha interpuesto el recurso gubernativo no cabe la posibilidad de instar la calificación sustitutoria, a menos que se haya desistido del recurso, y viceversa.

El **recurso gubernativo** es aquella reclamación interpuesta ante la superioridad (DGSJyFP) contra la calificación del Registrador de la propiedad que atribuye defectos subsanables o insubsanables al título presentado para su registración y que, participando de la naturaleza de los actos de jurisdicción voluntaria, tiene por única finalidad resolver si existen o no aquellos defectos y, por tanto, declarar registrable dicho título o suspender o denegar su acceso al Registro de la Propiedad<sup>68</sup>.

En este marco, tiene interés el art. 327 L.H., reformado por la Ley 24/2005, de 30 de diciembre, en relación con las personas que han de ser notificadas tras la interposición de un recurso contra la calificación de los Registradores. El Registrador dará traslado del recurso al Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título para que realicen las alegaciones oportunas. Esto lo contempla el art. 327, párrafo quinto, de la L.H.:

*“Si no hubiera recurrido el Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el Registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realicen las alegaciones que consideren oportunas”.*

La **resolución de la DGRN** tras la interposición de un recurso administrativo podrá:

1. Declarar como **insubsanable** el defecto: el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas y hará constar por nota la margen del asiento de presentación la resolución.
2. Declarar como **subsancable** el defecto: podrá ser subsanado dentro de los 15 días siguientes, salvo que fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva.

---

<sup>68</sup> Roca Sastre, R., Roca Sastre Muncunill, L., & Bernà i Xirgo, J. (2009). Derecho hipotecario (9a ed.). Bosch.

3. Declarar que **procede practicar la inscripción**, porque el título no adolece de defecto alguno. El Registrador extenderá asiento solicitado previa presentación de los documentos correspondientes

Contra la resolución de la DGRN no cabe recurso gubernativo ni contencioso-administrativo. No obstante, para garantizar la tutela judicial efectiva del art. 24 CE, queda abierta la vía judicial ordinaria ante la jurisdicción civil (art. 66.2 LH).

Por otro lado, sabe la **calificación sustitutoria**, que se trata de la calificación realizada por un Registrador distinto al que realizó la primera calificación, de un documento correspondiente a otra demarcación distinta de la suya. Esta posibilidad se regula en el 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. La ley permite la calificación en dos supuestos, cuando el registrador competente no califique el título correspondiente en el plazo máximo legalmente establecido o lo califique negativamente. El primero si, transcurrido el plazo máximo de despacho y calificación de 15 días hábiles desde la presentación, en cuyo caso el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. En segundo lugar, en el supuesto de calificación negativa de su título, el interesado podrá solicitar una nueva calificación del registrador sustituto al registrador calificador. La petición de intervención de registrador sustituto deberá presentarse en un plazo de 15 días tras la notificación de la calificación desestimatoria<sup>69</sup>.

## 9. ESTUDIO DE CASOS CONCRETOS

### 9.1. Defecto Subsanable que deviene en insubsanable

*Resolución de 30 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Betanzos a practicar una anotación preventiva por defecto subsanable.*

---

<sup>69</sup> Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto.

Los hechos jurídicos que originan esta resolución son la transmisión de una vivienda unifamiliar sita en Samoedo entre dos particulares (doña M.V se lo transmite a J.M.V.V), en el mes de mayo de 2018. Esta escritura, autorizada previamente por la notaria de A Coruña, doña Mónica María Jurjo García, fue calificada negativamente en el Registro de la Propiedad de Betanzos por no cumplirse los requisitos que prevé el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca. Como se ha explicado en el trabajo anteriormente, en el caso de que un defecto sea subsanable, **es posible realizar la anotación preventiva en el caso de que se haya calificado en el registro con defecto subsanable**, de conformidad con lo previsto en el artículo 323, en relación con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. La solicitud de anotación preventiva se presentó el 6 de septiembre de 2018.

Por otro lado, el día 12 de septiembre de 2018 se inscribieron en el Registro, en virtud de la escritura autorizada por el notario de Sada, don Andrés Cancela Ramírez de Arellano, cuatro fincas con la misma referencia catastral de la finca que se pretendía inscribir en el Registro de la propiedad de Betanzos. Se precisa que la **descripción literaria de ambas fincas no coincide, pero si la referencia catastral**.

Como consecuencia de las inscripciones practicadas en el Registro, el defecto que impedía la inscripción de la finca deviene en insubsanable. Es decir, esto imposibilita practicar la anotación preventiva del artículo 42.9 de la ley Hipotecaria.

En este caso, la finca con referencia catastral 9992604NH5999S0001JK aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente, que no es causahabiente del titular registral actual ni del que aparecía como tal antes de practicarse la inscripción de fecha 12 de septiembre de 2018. Esta notificación calificación fue recibida el 26 de septiembre de 2018.

Contra esta calificación, don J.M.V.V presentó **recurso gubernativo** el día 25 de octubre de 2018, argumentando lo siguiente. En el momento de solicitud de la anotación preventiva la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta (habiéndose certificado en dos ocasiones por el Registro). La presentación de otro título en el Registro se realiza con posterioridad a la solicitud de anotación, respecto al cual el Registrador no actuó con la debida cautela ya que, aunque la parcela tenga la misma referencia catastral, la descripción literal de las fincas no coincide, tanto sus linderos: “camino de...”, como la superficie del conjunto de estas: 884 metros cuadrados, no coinciden con la descripción de la finca que se

pretendía inmatricular. Es decir, la **única coincidencia** entre ambas fincas que se pretendían inmatricular es la **referencia catastral**.

En este caso, como no resulta acreditada la identidad entre la finca registral objeto de anotación preventiva y las cuatro parcelas catastrales objeto de la inscripción que se practicó con posterioridad a la solicitud de anotación, los títulos que fueron inscritos bajo la referencia catastral citada incumplen lo dispuesto en el art. 45 de la Ley del Catastro (Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca), y además, contravienen el art. 47 de la Ley del Catastro Inmobiliario (Aportación por los otorgantes de la documentación acreditativa de la referencia catastral) y el art. 48 de la misma ley (“El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el 6.3, la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos que se expresan en el art. 45).

El registrador de la Propiedad emitió informe y remitió este expediente a la DGRN para su resolución, abarcando los siguientes puntos de debate:

- Se estudia en este expediente si procede la **práctica de una anotación preventiva** por defecto subsanable respecto de un título – escritura de compraventa- cuya inscripción ha sido denegada al considerarlo finalmente como insubsanable.

En el momento que se solicitó la anotación preventiva por defecto subsanable, el registrador afirma en la calificación que la vivienda que se pretendía inmatricular tiene una referencia catastral que consta asignada a otras cuatro fincas (cuya descripción no coincide con la vivienda), por lo que el defecto que impide la inmatriculación es **insubsanable**, ya que la finca aparece inscrita a favor de persona distinta del transmitente, y quien otorga el acto no es causahabiente del titular registral. Por todo ello, se deniega la anotación preventiva.

El recurrente alega que en el momento que se solicitó la anotación la finca no estaba inscrita a favor de persona distinta, y que además, no resulta acreditada la identidad de la finca objeto de la anotación preventiva y las otras cuatro parcelas registrales objeto de la inscripción practicada con posterioridad.

- La anotación preventiva por defecto subsanable que se regula en los artículos 42.9 y 65 de la Ley Hipotecaria consigue un doble objetivo. En primer lugar, prorrogar la vigencia del asiento de presentación por 60 días, prorrogables hasta 180 días por

justa causa y en virtud de providencia judicial (art. 96 L.H.). De esta forma, **el interesado dispone de margen de tiempo para poder subsanar los defectos del título pero conservando los efectos de prioridad registral correspondientes al asiento de presentación. Además, en el caso de que los defectos se hayan subsanado, consta en el registro un adelanto del asiento definitivo.**

- En este caso, la DGRN concluye argumentando que, por un lado, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, ya que, si erróneamente, un defecto insubsanable se considera subsanable, en definitiva, no podría subsanarse y que, además, en este supuesto la subsanación puede darse por la rectificación o la asignación de una nueva referencia catastral. Por todo ello, **no se mantiene el criterio del registrador ya que en la calificación impugnada no se justifica el carácter insubsanable del defecto si no que se limita a afirmar que existe identidad entre ambas fincas por el mero hecho de que coincida la referencia catastral indicada.** La DGRN estimó el recurso interpuesto y revocó la calificación impugnada.

## 9.2. Defecto subsanable

*Resolución de 2 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública<sup>70</sup>, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada nº 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

Se trata de un recurso interpuesto por don E.R.J, en representación de don M.J.R. y de doña M.J.R, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 1, don José Antonio Ruiz-Rico Díez.

---

<sup>70</sup> Según el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, se renombró a la “Dirección General de los Registros y del Notariado”, que pasó a denominarse como “Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública”. A partir de esta fecha, la DGRN (antigua denominación, a partir de ahora DGSJyFP), pasa a depender de la Secretaría de Estado de Justicia (antes, de la Subsecretaría).

Mediante escritura autorizada por el notario de Granada Don Leopoldo Ocaña Cabrera, el 10 de octubre de 2011 se otorgaron las operaciones de adjudicación de herencia causada por el fallecimiento de don A.J.R. Su óbito ocurrió el 4 de agosto de 2011, en estado de viudo de doña A.V.V. Su último testamento se realizó ante notario el 9 de octubre de 1997 e instituyó heredera universal a su esposa en pleno dominio (fallecida previamente a la muerte del causante) y nombró “herederos fideicomisarios de residuo”<sup>71</sup> para todos aquellos bienes que no hubiere dispuesto su esposa a sus hermanos”.

Interesa el hecho de que la mitad indivisa de una de las fincas del inventario había sido adquirida por herencia de la premuerta esposa del causante, doña A.V.V, fallecida el 22 de enero de 2002. En su último testamento dispuso lo siguiente “instituye heredero único y universal a su esposo y nombra herederos fideicomisarios de residuo para todos aquellos bienes que no hubiere dispuesto su esposa a sus hermanos J. Y L. V. V. , sustituidos por sus descendientes en caso de premoriencia o incapacidad”.

Se otorgó adjudicación de la herencia a favor de A.J.R, inscrita a favor del heredero con la carga de residuo mencionada. Esta escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Granada nº 1 el 3 de marzo de 2020.

El Registrador emitió calificación negativa en base al siguiente argumento. El causante, Don A.J.R adquirió la finca inventariada con el nº 1 en cuanto a una mitad indivisa, por herencia de su esposa, y con el carácter de heredero fiduciario, habiéndose instituido herederos fideicomisarios de residuo a Don J. y doña L. V.V (hermanos de la esposa). Así consta en la inscripción 2ª de dicha finca. Esta circunstancia se ha omitido en la escritura calificada adjudicándose la totalidad de la finca como si perteneciera al causante sin ninguna limitación. Se suspendió la inscripción solicitada por el defecto subsanable. Conforme al artículo 323 L.H. quedó prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación.

---

<sup>71</sup> El fideicomiso de residuo es aquella disposición de última voluntad por la que se instituye heredero o legatario a una persona llamada fiduciario. Si el fiduciario no ha dispuesto inter vivos ni mortis causa de alguno de los bienes de la herencia del fideicomitente, el “resto” no dispuesto ha de pasar a los fideicomisarios de residuo.

No se solicitó calificación sustitutoria, sino que el día 27 de mayo de 2020, don E.R.J, en representación de M.J.R y doña M.J.R interpuso recurso contra la calificación. El fundamento principal del recurso es que el viudo de A. V. V. dispuso en vida de los bienes de aquella, a lo que podemos añadir que tras la aceptación de los bienes realizada según escritura otorgada ante el notario de Granada, Santiago Marín López, de 21 de febrero de 2002, protocolo 626, dichos bienes dejaron de pertenecer a aquella y pasaron a formar parte del patrimonio de su viudo, A. J. R., de tal forma que sus disposiciones testamentarias dejan sin efecto, por tener un carácter principal, las realizadas por su difunta esposa y por tanto, será consecuencia de ello, que **los designados como sustitutos fideicomisarios por ella no deban ser llamados salvo en un supuesto de no poder heredar los designados por él** (hecho que no ha sucedido en el supuesto que nos ocupa).

El registrador señala como defecto que el causante adquirió la finca inventariada en cuanto a una mitad indivisa, por herencia de su esposa y con carácter de heredero fiduciario, habiéndose instituido herederos fideicomisarios de residuo a los hermanos de ella sustituidos por sus descendientes en caso de premoriencia o incapacidad, como consta en la inscripción de la finca. Esta circunstancia se ha omitido en la escritura calificada, adjudicándose la totalidad de la finca al causante como si perteneciera a él sin ninguna limitación.

Los recurrentes alegan que la voluntad de los cónyuges era la de favorecerse mutuamente, por lo que no se infiere que haya limitaciones a la disposición, y que el viudo dispuso de los bienes al tiempo de aceptar y adjudicarse los bienes de su difunta esposa, por lo que no hay residuo. No obstante, como ha puesto de relieve en ciertos casos la Dirección General, en los fideicomisos de residuo lo condicional no es el llamamiento en sí, sino su contenido. En la sustitución fideicomisaria de residuo, el fideicomisario es heredero desde la muerte del causante fideicomitente, pero el contenido de la herencia será mayor o menor en función de los actos dispositivos del fiduciario. El fideicomisario, aunque solo tenga una expectativa, es heredero. En el fideicomiso de residuo hay cierta condicionalidad, pero no en el llamamiento, que es puro – de forma que el fideicomisario adquiere su derecho desde la muerte del causante y lo transmite a sus herederos- sino en el “quantum” de lo que se recibirá.

Por tanto, en este caso, es fundamental determinar el tracto sucesorio de la herencia de los esposos. En primer lugar, fallece la esposa en cuyo testamento se instituye heredero fiduciario a su esposo con facultad de disposición con absoluta libertad de los bienes de la herencia sin limitación alguna y por actos posteriores al fallecimiento de la testadora. El esposo heredero fiduciario no ha dispuesto de la finca ni ha otorgado testamento posterior a la apertura de la sucesión de su esposa, y, por tanto, quedando bienes de esa herencia, entra en juego el llamamiento de los sustitutos fideicomisarios de residuo designados por la testadora, que son sus hermanos designados o sus sustitutos vulgares en su caso.

Posteriormente fallece el esposo, y, respecto de sus bienes privativos, habiendo premuerto la instituida heredera fiduciaria, suceden los sustitutos vulgares de ella, que son los hermanos del esposo que habían sido designados como sustitutos fideicomisarios de residuo; pero no suceden en los derechos de la herencia de la esposa, que ya tienen titulares designados por ella –sus hermanos–.

El derecho de los fideicomisarios se produce y adquiere desde la muerte del causante fideicomitente y se transmite a sus herederos (art. 784 C.C.), adquiriendo el fideicomisario el derecho desde el momento de la muerte del fideicomitente causante, aunque fallezca antes que el fiduciario. Por ello, el esposo (heredero fiduciario), no habiendo dispuesto inter vivos de alguno de los bienes, y no habiendo otorgado testamento tras la muerte de la testadora, es necesario contar con los fideicomisarios (hermanos de la esposa) para la partición de la herencia del causante, pues adquirieron su derecho desde la muerte de la esposa.

**La DGRN desestimó el recurso interpuesto y confirmó la calificación del registrador.**

### **9.3. Defecto insubsanable**

*Resolución de 27 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de inclusión en el registro de la propiedad de una zona arqueológica declarada bien de interés cultural.*

Es un recurso interpuesto por doña E.C.C., Delegada Territorial de las Consejerías de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas de Almanzora, don Íñigo Mateo Villa.

El 17 de enero de 2020 se solicitó la inclusión en el Registro de la Propiedad de la zona arqueológica de Villaricos, declarada bien de interés cultural.

Se presenta título administrativo acompañado de resolución en el BOJA por el que se indica «instar la modificación del asiento de este inmueble en el registro de la propiedad» refiriéndose a la modificación de la condición jurídica administrativa como zona arqueológica de ciertos inmuebles por razón de una sentencia. El asiento registral no puede practicarse por tres razones insubsanables:

En primer lugar, se acompaña BOJA<sup>72</sup> en el que se menciona la resolución judicial, pero no se acompaña ésta de forma que se pueda calificar que la misma se dirigió, en la condición de demandado, al titular registral (art. 20 L.H. y art. 24 C.E). En segundo lugar, no se acompañan números de fincas registrales que permitan identificar las fincas que deban quedar afectadas por el asiento y cuya referencia ha de resultar de la sentencia y no de acto administrativo, salvo que éste se interponga de forma independiente a la sentencia, en cuyo caso habrá de ser igualmente notificado a los eventuales titulares registrales. En tercer lugar, para el caso de que la condición de yacimiento arqueológico afecta a parte de las fincas registrales inscritas, resulta recomendable que se aporte plano con geovértices UTM en formato GML a fin de poder calificar su alcance físico y conservar en este registro su superficie para ulteriores calificaciones de operaciones jurídicas sobre fincas colindantes, a fin de salvaguardar los intereses de la administración pública.

Doña E.C.C. interpuso recurso contra la anterior calificación el 9 de marzo de 2020. La DGRN resolvió el recurso confirmando la calificación del Registrador, exceptuando la necesidad de aportar las resoluciones judiciales. En primer lugar, se confirmó la calificación en lo que se refiere a la falta de identificación de las faltas registrales a las que afecta, ya que

---

<sup>72</sup> Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

el único dato identificativo aportado es una serie de referencias catastrales. La referencia catastral en ningún caso sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro y tampoco implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En segundo lugar, el documento hace referencia a parcelas afectadas total y parcialmente. La calificación señala que debe quedar delimitada respecto de cada una de las fincas la forma en que esta queda afectada parcialmente, lo que puede lograrse con los datos georreferenciados. En tercer y último lugar, no figura dato alguno relativo a los titulares afectados en la resolución, así como su intervención en el procedimiento. El procedimiento ha de asegurar que la posición jurídica del titular registral es respetada, pues de lo contrario generaría indefensión y el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos de aquellos a quienes el Registro reconoce derechos sobre el bien afectado. El principio de tracto sucesivo, establecido en el art. 20 L.H. impone que el procedimiento administrativo cuyo resultado ahora pretende acceder al Registro se haya entendido con los que, constan como titulares de dominio de las fincas afectadas que, además, lo son a todos los efectos legales de conformidad con el principio de legitimación, contemplado en el art. 38 de la Ley Hipotecaria.

En conclusión, por todas estas razones la DGRN desestimó el recurso y confirmó la nota de calificación del registrador.

## **10. CONCLUSIONES**

Adoptando una visión general del análisis realizado en el presente Trabajo Fin de Grado, tras el análisis realizado del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

PRIMERA. La calificación de los documentos presentados en el Registro, a través del examen o comprobación realizada por los Registradores de la Propiedad puede extenderse (se realiza la inscripción del asiento registral), suspenderse (el título o derecho presentado a inscripción contiene faltas subsanables) o denegarse (el título o derecho presentado a inscripción contiene faltas insubsanables). En la tarea calificadora el Registrador examina el título tanto en su sentido formal – como documento notarial, administrativo o privado-, como en su aspecto material- comprobación de que el acto o contrato presentado a

inscripción es válido, tiene trascendencia real y reúne los requisitos exigidos para su publicidad por el Ordenamiento Jurídico Español.

SEGUNDA. En el caso de que la calificación fuera positiva, no es posible interponer ningún recurso contra la calificación del Registrador, sin perjuicio de la Rectificación del Registro en los supuestos que se reflejan en el art. 40 L.H., sobre la inexactitud registral, definida como desacuerdo, relativo a los derechos inscribibles, entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

TERCERA. En el caso de que el Registrador calificara negativamente el título, el mismo deberá hacer constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias, así como la motivación jurídica de las mismas. De la misma forma, hará constar los medios de impugnación, el órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo. Si la calificación fuera negativa, se prorrogará automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días. Si el título tuviera una falta subsanable, el Registrador suspende la inscripción del asiento, si bien el presentante del título puede solicitar una anotación preventiva durante la vigencia del asiento de presentación. Si el título tuviera una falta insubsanable, se produce una denegación radical de la práctica del asiento pretendido y el presentante no tiene ninguna posibilidad de solicitar anotación preventiva, no siendo posible, en este último caso, la subsanación de defectos, ya que se produce la denegación radical de la práctica del asiento.

CUARTA. El artículo 65 de la Ley Hipotecaria no siempre ha tenido la misma redacción. Actualmente, la legislación vigente se limita a determinar únicamente que las faltas subsanables admiten la publicidad provisional mediante la anotación preventiva por defectos subsanables. Por otro lado, señala que la calificación está referida tanto a aspectos formales como materiales del título que se ha presentado a inscripción. Puesto que la legislación es generalista, se han elaborado distintas teorías doctrinales a lo largo del tiempo en torno a la distinción entre faltas subsanables e insubsanables. Por su parte, la jurisprudencia española (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-denominada entre 1909 y 2020 Dirección General de los Registros y del Notariado) mantiene un criterio casuístico, teniendo en cuenta si los supuestos son inscribibles o no, tendiendo a calificar como subsanable las faltas en los títulos de origen judicial, así como

también calificar como subsanables las faltas originadas en la carencia de requisitos formales y en el contenido de los derechos (siempre que estén correctamente delimitados).

QUINTA. Un defecto subsanable se caracteriza porque el defecto ha de afectar al título y no debe producir necesariamente la nulidad de la obligación. Estos defectos pueden ser clasificados en atención a la forma, al contenido o fondo y a los defectos subsanables derivados de principios registrales. Tras la suspensión de la calificación es posible realizar la anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, con el fin de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación y poder subsanar eficazmente los defectos de los que adolece el título (es un asiento provisorio precursor de otro asiento definitivo).

Por otro lado, un defecto insubsanable conlleva que tras la calificación del Registrador no quepa la posibilidad de subsanarse de ningún modo ni enmendarse sin un nuevo otorgamiento sustancial, impidiendo en absoluto la práctica de la inscripción solicitada, siendo imprescindible que se produzca la nulidad de la obligación. Estos defectos pueden ser clasificados en atención a la forma, al contenido o fondo y a los defectos insubsanables derivados de principios registrales. No obstante, adicionalmente a los defectos subsanables e insubsanables, también hay defectos que carecen de trascendencia hipotecaria y que, por tanto, escapan a la función calificadora del Registrador, es decir no afectarán a la validez del título.

SEXTA. Tras la calificación negativa, los interesados en la práctica del asiento tienen las siguientes posibilidades: desistir de la inscripción del título objeto de calificación, cabe la posibilidad de instar la calificación sustitutoria por parte de otro Registrador, así como también cabe interponer recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Por último, una vez que haya transcurrido el plazo de vigencia del asiento, cabe presentar nuevamente el título para que sea objeto de nueva calificación.

SÉPTIMA. Para la subsanación de las faltas calificadas como subsanables, existen varios medios para corregir las faltas de las que adolece el título presentado a inscripción. Dependiendo del tipo de defecto o de defectos, de esta forma será la posible subsanación. Puede subsanarse con una simple adición en el título, realizando operaciones determinadas, presentando instancia subsanatoria suscrita por los interesados, aportando documentos complementarios, o bien extendiendo nuevamente el título u otorgando escritura de rectificación.

## 11. BIBLIOGRAFÍA

CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS, Rafael. *La Prioridad contra el tracto sucesivo*. 2011. <https://bit.ly/3fxRTc8> (último acceso: 4 de Abril de 2021).

DE PABLO CONTRERAS, Pedro., Carlos MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, y Miguel Ángel PÉREZ ÁLVAREZ. *Curso de Derecho Civil (III). Derechos Reales*. Madrid: Edisofer, 2016.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. *La calificación registral (Tomo II)*. Cizur Menor, Navarra: Aranzadi, 2008.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier. . «Comentario del art. 65 de la Ley Hipotecaria.» En *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, de Andrés DOMÍNGUEZ LUELMO. 3ª edición (2ª en Aranzadi). Pamplona: Aranzadi, 2019.

LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. *Compendio de Derechos reales (Derechos reales e hipotecario)*. Madrid: Marcial Pons, 2018.

MATEO VILLA, Íñigo. «Comentario del art. 65 de la Ley Hipotecaria.» En *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, de Andrés DOMÍNGUEZ LUELMO. 2ª edición (1ª en Aranzadi). Pamplona: Aranzadi, 2016.

MINISTERIO DE JUSTICIA. *Trámites y gestiones personales. Recursos contra la calificación negativa de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles*. 2019. <https://bit.ly/2LGoTQV> (último acceso: 4 de Julio de 2021).

Real Academia Española; Consejo General del Poder Judicial. *Diccionario del español jurídico*. 2019. <https://dej.rae.es> (último acceso: 1 de Julio de 2020).

ROCA SASTRE, Ramón María, Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL, y Joan BERNÀ I XIRGÓ. *Derecho Hipotecario (Tomo II)*. Vol. 1. Barcelona: Bosch, 2008.

RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *Elementos de Derecho Hipotecario. Ajustado al nuevo programa de Notarías*. 5ª. Barcelona: Bosch, 2016.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, y Blanca SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*. 4ª. Valencia: Tirant lo Blanch, 2017.

VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Ángel. «Los recursos contra la calificación registral.» *III Foro Internacional de Derecho Registral*. Jujuy (Argentina), 2012.

VON WICHMANN ROVIRA, Gerardo. *La dirección general y el principio de legalidad*. 2016. <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-dgrn-y-el-principio-de-legalidad/> (último acceso: 7 de Julio de 2021).

## **12. REGULACIÓN**

Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1944-6578>

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>

Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/rh.t2.html#a101](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rh.t2.html#a101)

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1992-26318>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Privado/l1-2000.l1t2.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.l1t2.html)

Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2001-24965>

Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad.

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-19005>

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565>

Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12666>

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

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.

[http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/Admin/rd1039-2003.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/rd1039-2003.html)

### 13. JURISPRUDENCIA

STS 762/2014, 14 de Enero de 2015, Sala Civil:

<https://bit.ly/3BzCoZU>

Resolución DGRN 30 de Junio de 1987:

<https://bit.ly/36X5q7M>

Resolución DGRN 9 de mayo de 2011:

<https://www.boe.es/boe/dias/2011/06/03/pdfs/BOE-A-2011-9712.pdf>

Resolución DGRN 18 de abril de 2013:

<https://doctrina-administrativa.vlex.es/vid/-438150114>

Resolución DGRN 3 de junio de 2015:

<https://www.boe.es/boe/dias/2015/07/09/pdfs/BOE-A-2015-7689.pdf>

Resolución DGRN 24 de enero de 2019:

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-2399](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-2399)

Resolución DGRN 30 de enero de 2019:

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-2511](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-2511)

Resolución DGRN 13 de febrero de 2019:

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3530](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-3530)

Resolución DGRN 29 de marzo de 2019:

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-5789](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-5789)

Resolución DGRN 14 de junio de 2019:

[https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-10153](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-10153)