

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11846 *Resolución de 21 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sant Boi de Llobregat, por la que se suspende la conversión de anotación preventiva en inscripción mediante instancia.*

En el recurso interpuesto por don P. E. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, doña María de la Consolación Vieitez de Prado, por la que se suspende la conversión de anotación preventiva en inscripción mediante instancia.

HECHOS

I

Mediante instancia suscrita por don P. E. C., de fecha 28 de abril de 2017, se solicitó la conversión de una anotación preventiva de resolución no firme de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña en inscripción definitiva sobre la finca registral número 4.444 del Registro de la Propiedad de Sant Boi. En el punto segundo de la citada instancia, se solicitaba que en la citada inscripción que se practicase o, al menos, en la anotación preventiva de resolución firme de letra A, se hiciera constar expresamente el título, que es el de «adjudicación de legado por sustitución, que contiene la escritura de adjudicación de fecha 14 de enero de 2014», ya que según se dice, en virtud de los artículos 212 y 213.1 de la Ley Hipotecaria, procede cubrir subsanar la omisión de las circunstancias de la inscripción o de la anotación preventiva –lo que ha sido objeto de otro recurso ante este Centro Directivo–.

Anteriormente, mediante escritura de fecha 14 de enero de 2014, ante el notario de Barcelona, don Pedro Ángel Casado Martín, se había otorgado por el recurrente, adjudicación de legado por sustitución fideicomisaria del abuelo del compareciente. La nota de calificación negativa parcial de este documento fue objeto de recurso ante la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña que causó Resolución de 12 de junio de 2014, que resolvió que se practicase la inscripción en cuanto a una cuarta parte -Treboliánica- con la carga fideicomisaria en cuanto a las otras tres cuartas partes restantes; esta Resolución fue recurrida ante los tribunales de Justicia y, como consecuencia de su impugnación judicial, y por lo tanto de la falta de firmeza de la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, consta actualmente en el Registro una anotación preventiva de Resolución no firme de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 21 de julio de 2014, sobre la finca registral número 4.444, con nota marginal de que se había procedido a la impugnación de la citada Resolución con fecha 22 de julio de 2014 y, por lo tanto, no había devenido firme. Esto figura en nota marginal de 24 de julio de 2014 por presentación de documentos en el Registro, que acreditaron el recurso contra la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

II

Presentada la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Calificada la precedente instancia, suscrita en Barcelona, el 28 de abril de 2017, por don P. E. C.,

presentada, junto una escritura otorgada en Barcelona, el 14 de Enero de 2.014, ante el Notario don Pedro Ángel Casado Martín, número 56 de su protocolo, y como preámbulo a su solicitud, Expone los motivos en los que se basa la misma, remitiéndome por extenso a los expresados por el mismo en la instancia, a los efectos de no incurrir en repeticiones, y todo ello referido a la finca registral 4.444 de Sant Bol de Llobregat, solicita: Primero: La conversión de la anotación preventiva de resolución no firme de la DGDíEJ de 12 de junio de 2014 en inscripción definitiva sobre la finca registral 4.444, con la particularidad que es de ver en el punto Segundo. Caso de no ser posible la solicitud del punto segundo, se solicita que se abstenga de efectuar la conversión definitiva indicando que se deba ese motivo. Así se podrá proceder a que la DGDíEJ se pronuncie sobre dicho punto segundo. Segundo: Que en dicha inscripción o al menos en la de anotación preventiva de resolución no firme de letra A, se haga constar expresamente el título. Dicho título es el de «adjudicación de legado por sustitución» que contiene la escritura de adjudicación de 14 de enero de 2014, cumpliendo así lo dispuesto en el artículo 51.5 del Reglamento Hipotecario. Al respecto debemos hacer constar que nada en la Resolución de la DGDíEJ de 12 de junio de 2014 ni en la calificación de 5 de febrero de 2014 se opone a lo aquí solicitado por lo que procede a aplicación del artículo 212 y 213.1 de la Ley Hipotecaria, al haberse producido una omisión de las circunstancias de la inscripción/anotación preventiva. Tercero: Una certificación literal mediante fotocopias que incluya el comprobante de entrada o de envío de la documentación que se hubiese enviado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas el 16 de abril de 2014 y que se recibió en el Registro de Sant-Boi el día 15 de abril de 2014, todo ello en el marco del Recurso Gubernativo referido a la finca 4.444 que acabó con la Resolución de 12 de junio de 2014. O alternativamente, caso que no se considerase que el Registro sea archivero natural de dichos resguardos de envío (¿quién sino debería guardarlo para acreditar el cumplimiento de su obligación?), se solicita una fotocopia del comprobante e envío de la documentación a la que me he referido porque el recurso gubernativo (como la calificación) es también un procedimiento administrativo, aunque sea especial (véase la exposición de motivos párrafo último de la Ley 24/2001 y su artículo 100) y tenga particularidades propias. En definitiva se efectúa el derecho de acceso al procedimiento administrativo en la parte tramitada por el registrador de Sant-Boi. Cuarto: Una certificación literal mediante fotocopias de todos los asientos del libro de entrada (estén o no cancelados) referidos a la finca registral 4.444 entre los días 20 de febrero de 2015 y 17 de abril de 2015 ambos inclusive. Quinto: Una nota simple informativa por fotocopia del asiento del Libro de Sant-Boi referido a la finca 4.444 en la que se cancela un 253 del fideicomiso que grava dicha finca y en la que se inscribe la calificación de 16 de abril de 2015. Sexto: Una certificación literal pero no por fotocopia del asiento del Libro de Sant-Boi referido a la finca 4.444 en el que se inscribe la cancelación del censo que grababa dicha finca a resultas de la calificación de 20 de agosto de 1998. Dicha certificación deberá indicar expresamente si existen asientos contradictorios en el registro. Al respecto se debe destacar que la renuncia a la inscripción de 13 de marzo de 1995 nunca puede ser considerada otra cosa que una renuncia, porque así quedó inscrita, estando bajo la salvaguarda de los tribunales, y un desistimiento hubiese comportado que se hubiese inscrito el mismo como nota marginal al asiento de presentación según dispone el artículo 433 Reglamento Hipotecario y por supuesto indicando que se trataba de desistimiento. Además, la alegación de la existencia de una cuarta trebellánica (por otra parte inexistente como consta en este registro al tratarse de un legado y por haber aportado yo mismo documentos acreditando que los bienes libres tenían un valor superior a los grabados véase la documentación aportada a este registro en el marco del recurso gubernativo que acabó con la Resolución de 12 de junio de 2014) no constituye derecho real alguno, puesto que como mucho constituiría una obligación personal de los fiduciarios hasta el momento de la renuncia o ni tan siquiera eso. Pero es que además, si el derecho no existe, no puede nunca jamás ser considerado un derecho real pudiéndose renunciar a la inscripción mediante documento privado con firmas

legitimadas, que tiene plenos efectos interpartes (artículo del código civil). Dichas certificaciones que podrá unir en una sola y la nota simple informativa, me las podrán entregar a mí o a Don B. C. C. Por todo lo cual, y conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y entendiendo el orden de petición solicitado por el instante, con los plazos correspondientes a mismos, aplicables en base al orden solicitado, se procede a: Solicitud de práctica de inscripción/modificación Primero.–Defecto: En los libros del Registro de la Propiedad se practican conforme al artículo 41 del Reglamento Hipotecario, varias clases de asientos: asiento de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Los efectos de cada uno de ellos son distintos. Las inscripciones configuran un derecho definitivo, dando seguridad al tráfico jurídico con plena aplicación de los principios de tracto sucesivo (art. 20 de la ley Hipotecaria), y de presunción de legalidad (art 38 del mismo texto legal), y amparando a los terceros adquirentes que cumplan con los requisitos establecidos en el art 34 de la Ley Hipotecaria. Frente a esas situaciones definitivas o firmes, hay otras situaciones de mera interinidad, hasta que no se resuelva controversia entre las partes. Para dar seguridad y certeza en el futuro a posibles adquirentes, el ordenamiento jurídico ha considerado más prudente publicar y proteger determinadas situaciones litigiosas mediante otros asientos de carácter temporal, como es el de la anotación preventiva. La anotación preventiva tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto pero no consumado, o preparar un asiento definitivo que tiene como finalidad el garantizar las resultas del procedimiento a que se refiere la anotación. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que: «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. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde el asiento de presentación...» El artículo 19 bis del mismo cuerpo legal en su párrafo tercero señala que «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 Registros y del Notariado...». En nuestro caso, al plantearse en una cuestión fundada en normas de derecho catalán, el órgano competente ante el cual debe plantearse el recurso gubernativo es la Dirección General de derecho y Entidades Jurídicas, como señala el artículo 1 de la Ley 5/2009, de 28 de abril del Parlamento de Cataluña, en la forma y según los trámites establecidos en la presente Ley, la Ley Hipotecaria. Tan pronto se plantee el recurso gubernativo, todos los términos relativos a la práctica de los asientos registrales quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta su resolución definitiva, como consagra el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto establece como efecto inmediato de la interposición del recurso gubernativo que se produce la prórroga del asiento de presentación. Lo que vuelve a reiterar el artículo 97 del Reglamento Hipotecario al señalar que el plazo para verificar la inscripción es el plazo de los quince días siguientes, pero «...si se hubiese interpuesto el recurso judicial o gubernativo, el plazo comenzará a contarse desde la fecha en que se notifique al Registrador la resolución que se dicte...». Y que es coherente con el tenor del artículo 432.1 del mismo R. H. cuando señala que «El plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado en los supuestos siguientes: a) En los casos previstos en los artículos 97 y 111 de este Reglamento Hipotecario, cuando su publicación dé lugar a la prórroga del asiento...». En estos casos, la prórroga del asiento de presentación se hace constar por nota al margen de los mismos, según el artículo 432 del R. H. En el caso de interponerse el recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registrador, la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas deberá resolver y notificar el recurso interpuesto y publicarse esa resolución en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña, tal como establece el art. 5 de la Ley 5/2009. Dicha resolución tendrá carácter vinculante para todos los Registradores en tanto en cuanto no se anule

por los Tribunales de Justicia, tal como resulta del art. 327 de la L.H. Si la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas no es firme, los registradores de la Propiedad, deben practicar la anotación preventiva de acuerdo con lo que establece el art 42 de la L.H. Transcurridos dos meses sin que conste en el Registro que se haya impugnado la resolución, la anotación preventiva se convertirá en un asiento definitivo. Todo ello conforme al art. 6 de la Ley 5/2009. En cambio, cuando se impugne judicialmente la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, no podrá convertirse la anotación anteriormente practicada en inscripción definitiva sino que deberá esperarse a las resultas del procedimiento judicial, con prórroga del asiento de presentación hasta que recaiga resolución definitiva en el mismo. En el presente caso, el 21-07-2014 se practicó una anotación preventiva en los términos previstos en el art. 6.2 de la Ley 5/2009. Al haberse impugnado judicialmente la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 12 de junio anterior de la que aquella traía causa y no habiendo devenido firme, tal como consta por nota marginal de fecha 24 de julio del mismo año, no puede procederse a la conversión de aquella anotación en inscripción definitiva, por las causas más arriba expuestas y según resulta de lo establecido en el art 5 de la Ley 5/2009 en conexión con el art 327 de la L.H. y los arts 97 y 432.3 del R H. Fundamentos de Derecho.–Artículos 18, 19 bis, 20, 34, 38, 42, 66, 327 de la Ley Hipotecaria, Artículos 41, 97, 111, 432.1, 432.3 del Reglamento Hipotecario, artículos 1, 5 y 6 de la Ley 5/2009 de 28 de Abril del Parlament de Cataluña y Resolución de 12 de Junio de 2014 de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña. Forma de satisfacer la pretensión del solicitante: Presentar la resolución judicial en la que establezcan los términos de la práctica del asiento. Segundo.–Defecto: Los artículos 212 y 213.1 de la L. H. están enmarcados dentro del título VII regulador de la rectificación, de errores en los asientos, distinguiendo entre errores materiales y de concepto. Alega el solicitante que se trata de un error material la omisión de que el título de adquisición fue el de «adjudicación de legado por sustitución». Si bien es cierto que el documento que motivó dicha anotación de suspensión –escritura otorgada en Barcelona, el 14 de Enero de 2.014, ante el Notario don Pedro Ángel Casado Martín, número 56 de su protocolo, copia de la cual se acompaña– tiene como título «adjudicación de legado por sustitución fideicomisaria», no lo es menos que en el pacto «otorga» del referido documento se expresa: ...1.º) Don P. E. C., como fideicomisario de los bienes procedentes del fideicomiso impuesto por don M. C. V., se adjudica, en plena propiedad, la participación del 12,50 por ciento de la finca descrita en los Antecedentes de esta escritura (registral 4.444 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat), conforme lo dispuesto por su abuelo don M. C. V. en su reseñado testamento... Y el Acta de inscripción de la referida anotación se realizó, sobre la finca 4.444 de Sant Boi de Llobregat, en los siguientes términos: ... En su virtud tomo anotación preventiva de la resolución, no firme, de la DGDIEJ, de fecha doce de junio de dos mil catorce por la que se ordena la inscripción del dominio de doce enteros cincuenta centésimas de esta finca, a favor de don P. E. C., por título de adjudicación en sustitución fideicomisaria y la cancelación parcial de la inscripción 3.ª de esta finca, en la referida cuota y por el mismo título, todo ello en los términos previstos en el artículo 6.2 de la Ley 5/2009 de 28 de Abril, con relación al artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria y 524 de la Enjuiciamiento Civil... Resultando de lo expresado, tal y como resulta de los libros a mi cargo, que la práctica de la anotación y especialmente su título se practicó de conformidad con lo manifestado en el pacto «otorga» de dicho documento, por lo que en el presente caso no se da el supuesto previsto en el artículo 212 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho.–Artículos 211, 212 y 213 de la Ley Hipotecaria. Forma de satisfacer la pretensión del solicitante: Rectificar el título que motivó la anotación de suspensión en los términos pretendidos, es decir modificando el pacto del otorgamiento para hacer constar que es a título de legado. Conforme al R.D. (...) Sant Boi de Llobregat, a 24 de mayo de 2017.–La registradora (firma ilegible) Fdo.: María Vieitez de Prado».

III

Se subsanó el defecto segundo en los términos exigidos por la calificación objeto de este expediente de la forma siguiente: presentando copia, el día 19 de junio de 2017, de la escritura de fecha 14 de enero de 2014 ante el notario Ángel Casado Martín, en la que consta inserta una diligencia y comparecencia de don P. E. C. –de fecha 15 de junio de 2017– en la que manifiesta que, si bien en los antecedentes de la escritura que motivó la anotación se desprende que dicha adjudicación a su favor era del legado en fideicomiso, en el otorgamiento se omitió la expresión «legado en», por lo que se subsana dicha omisión y se solicitó la práctica de la inscripción.

IV

Contra la nota de calificación, don P. E. C. interpuso recurso el día 26 de junio de 2017 ante la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Hace con carácter previo un relato de las calificaciones y vicisitudes de sus documentos en el Registro desde el año 2014, y que no corresponde a la actual titular del mismo: calificación de 5 de febrero de 2014, en la que se denegó la inscripción de un porcentaje de finca por mera solicitud suya; calificación anterior de 5 de noviembre de 2013, relativa a la acreditación de la reserva de la cuarta trebeliánica; la anotación preventiva letra A de 21 de julio de 2014 de Resolución no firme de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya de fecha 12 de junio de 2014, como consecuencia de la impugnación de esta resolución; la entrada en el Registro de un bloque de documentos privados en fecha 24 de julio de 2014 para acreditar la impugnación de la Resolución; la escritura de redención de censo con entrada en el Registro en fecha 16 de enero de 2015 solicitando la cancelación del fideicomiso que grava la finca 4.444, que causó calificación negativa de fecha 27 de enero de 2015. Segundo.–Se cuestiona la eficacia y validez de la nota marginal de 24 de julio de 2014, ya que entiende el recurrente que no es la forma de hacer constar la interposición de una demanda en el Registro de la Propiedad que se hizo mediante la presentación de documentos privados justificando el recurso. Sostiene que la anotación preventiva de demanda que se practicó en su día, lo debió ser exclusivamente por mandamiento judicial expedido por el secretario del Juzgado, lo que no se hizo aun cuando del auto del Juzgado admitiendo la impugnación se sugería la presentación antes de dos meses para evitar la conversión en inscripción definitiva, y cuestiona la documentación que se presentó en su día y que ocasionó la citada anotación, y Tercero.–Respecto a la calificación de 24 de mayo de 2017, cuestiona que la registradora parta de la validez de la mención de una demanda judicial que no se ha convertido en inscripción mediando anotación preventiva de la materia y de la eficacia y publicidad de la nota marginal en ese sentido. El artículo 97 del Reglamento Hipotecario se refiere a las calificaciones y posteriores inscripciones, de ahí el término de quince días, y que ese tiempo había transcurrido, por lo que aquí la registradora no ha de calificar nada, simplemente ha de constatar fehacientemente por mandamiento judicial o certificación del secretario judicial, si la resolución ha estado impugnada judicialmente y si se ha demandado al titular de la anotación preventiva, lo que en este caso no consta fehacientemente. Por tanto, la conversión de la anotación se ha de hacer de oficio pues el mismo título (escritura de 14 de enero de 2014) ya no ha de ser calificado y se trata simplemente de convertir la anotación preventiva en inscripción.

El día 26 de julio de 2017, la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, dictó Resolución en la que, dentro del plazo de un mes que tiene para resolver sobre su propia competencia y tras análisis de la documentación presentada, consideró que la resolución del expediente corresponde a la Dirección General de Registros y del Notariado, ya que los fundamentos jurídicos alegados son estrictamente de Derecho hipotecario.

Notificado el recurrente el día 17 de agosto de 2017, presentó escrito fechado el día 28 de agosto de 2017 de recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado

a los efectos de que resuelva sobre la competencia del asunto y, una vez resuelta la competencia exclusiva y excluyente de la Generalitat de Cataluña, devuelva el expediente a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

V

Mediante escrito, de fecha 29 de junio de 2017, la registradora de la Propiedad había emitido su informe preceptivo a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques y elevó el expediente a esa entidad, obrando ahora en este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 162-2 del Código Civil de Cataluña; 1, 29, 41, 42, 211, 212, 213, 324 y 327 de la Ley Hipotecaria; 147.2 del Estatuto Autonomía de Cataluña; 1, 3, 4, 5 y 6 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña; 51, 82, 97 y 432 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2014, 5 de abril y 6 de octubre de 2016 y 16 de marzo y 9 de junio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe la conversión de una anotación preventiva de resolución no firme de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña en inscripción definitiva sobre una finca registral. Concurren las circunstancias siguientes: la anotación preventiva fue extendida como consecuencia de una resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques que no es firme, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

La registradora señala como defecto que, al haberse impugnado judicialmente la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 12 de junio de 2014 anterior de la que aquélla traía causa y no habiendo devenido firme, tal como consta por nota marginal de fecha 24 de julio del mismo año, no puede procederse a la conversión de aquélla anotación en inscripción definitiva sino que deberá esperarse a las resultas del procedimiento judicial, con prórroga del asiento de presentación hasta que recaiga resolución definitiva en el mismo; que, en consecuencia, se debe presentar la resolución judicial en la que establezcan los términos de la práctica del asiento.

El recurrente alega la improcedencia de la forma en que se practicó la anotación preventiva en su día; que no habiéndose practicado por mandamiento judicial sino por presentación de documentos privados, debe ahora cancelarse de oficio a la vista del título y de que no hay tal mandamiento.

2. Como cuestión previa, relativa a la competencia para la resolución del recurso, es necesario tener en consideración que la recurrente tenía la opción de impugnar directamente la calificación negativa ante los juzgados de la capital de la provincia a que pertenece el lugar de situación del inmueble, conforme a las normas procesales establecidas para el juicio verbal, o recurrir ante la Administración Pública competente (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y optó por esta segunda posibilidad. Se plantea por tanto si esa autoridad es esta Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia (artículo 324, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), o si, por el contrario, el conocimiento del recurso corresponde a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña (artículo 324, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria); y es que, a diferencia de otras Comunidades Autónomas (vid. Resoluciones de 6 de octubre de 2014 y 6 de octubre de 2016), la Comunidad Autónoma de Cataluña tiene reconocida competencia para conocer en ciertos casos de esos recursos.

Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o

ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho -registral, consumo, etc.-, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso, ya que la materia discutida se regula por normas de la Ley Hipotecaria y de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

3. Respecto de la pretensión del recurrente de que por este Centro Directivo se resuelva únicamente sobre su falta de competencia y el reconocimiento de la competencia de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de

Cataluña, a la vista de la resolución de ese organismo declarándose incompetente, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto -artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo. Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como ha afirmado la reciente Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Dijimos entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (cfr. artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad -aunque como los jueces no

están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

En este sentido debe señalarse que, si bien el procedimiento registral es un procedimiento rogado, también es reglado, en el que convergen no sólo los intereses de quienes solicitan la inscripción, sino también, los intereses de terceros, especialmente tutelados por el registrador (cfr. artículos 1, 18, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria). Por ello las diversas fases del procedimiento registral y de sus recursos son imperativos de modo que el margen a la autonomía de la voluntad en lo que constituye procedimiento registral es muy limitado (retirada del documento, desistimiento del asiento de presentación). En consecuencia, no es admisible que la resolución de este expediente quede limitada a determinar la falta de competencia de este Centro Directivo en su Resolución.

4. De conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Debe recordar este Centro Directivo el valor de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad. Así, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado (artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente, una vez practicados los asientos que ahora cuestiona el recurrente y no habiéndose recurrido estos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, sin que este Centro directivo pueda entrar en su valoración. Por lo tanto, no se pueden tener en cuenta las consideraciones hechas en el escrito de recurso sobre lo que el recurrente considera deficiencias en la práctica de los mismos.

5. Centrados en el defecto señalado, conforme al artículo 41 del Reglamento Hipotecario, se practican varias clases de asientos: asiento de presentación, inscripciones propiamente dichas, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Los efectos de cada uno de ellos son distintos. Las inscripciones configuran un derecho definitivo, dando seguridad al tráfico jurídico con plena aplicación de los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), y de presunción de legalidad (artículo 38 del mismo texto legal), y amparando a los terceros adquirentes que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Como bien señala la registradora, frente a esas situaciones definitivas o firmes, hay otras situaciones de mera interinidad, hasta que no se resuelva controversia entre las partes. Para dar seguridad y certeza en el futuro a posibles adquirentes, el ordenamiento jurídico ha considerado más prudente publicar y proteger determinadas situaciones litigiosas mediante otros asientos de carácter temporal, como es el de la anotación

preventiva. La anotación preventiva tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto pero no consumado, o preparar un asiento definitivo que tiene como finalidad el garantizar las resultas del procedimiento a que se refiere la anotación.

El artículo 19 bis del mismo cuerpo legal en su párrafo tercero señala que «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 Registros y del Notariado...». En el supuesto de este expediente, tan pronto se plantee el recurso, todos los términos relativos a la práctica de los asientos registrales quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta su resolución definitiva, como consagra el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

En ese sentido, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto establece como efecto inmediato de la interposición del recurso la prórroga del asiento de presentación. Dispone el artículo 327 que «a efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre».

Sigue diciendo el artículo 327 que «habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente».

Por su parte, el artículo 6 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, determina que: «1. Si la resolución de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas es estimatoria, los registradores deben practicar los asientos en los términos que resulten de la propia resolución, aunque esta no lo ordene de forma expresa, pero es preciso que los interesados aporten al registro el documento de que se trate. 2. Si la resolución de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas no es firme, los registradores deben practicar la anotación preventiva de acuerdo con la Ley hipotecaria. 3. Si, transcurridos dos meses desde la práctica de la anotación preventiva, no consta en el registro que se haya impugnado judicialmente la resolución, los registradores convierten de oficio esta anotación en el correspondiente asiento definitivo».

Pues bien, en estos casos, la prórroga del asiento de presentación se hace constar por nota al margen de los mismos, según el artículo 432 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, el 21 de julio de 2014 se practicó una anotación preventiva en los términos previstos en el artículo 6.2 de la Ley 5/2009. Al haberse impugnado judicialmente la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 12 de junio anterior de la que aquélla traía causa y no habiendo devenido firme, tal como consta por nota marginal de fecha 24 de julio del mismo año, no puede procederse a la conversión de aquella anotación en inscripción definitiva, por las causas más arriba expuestas y según resulta de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 5/2009 en conexión con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el

inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.