

personal calificación se recurre, la posibilidad de esa superior revisión de su quehacer profesional, ya que le bastaría para ello no emitir el informe que legalmente le es exigido en el plazo establecido y superar con su hacer omisivo el lapso de tres meses».

Por último, y antes de aplicar las tesis expuestas al recurso que se somete a esta Dirección General, resulta evidente que la posición de subordinación jerárquica de los funcionarios calificadores, respecto de este Centro Directivo, se manifiesta en la obligatoriedad de acatar la doctrina de las Resoluciones de éste, cuando se resuelve recursos frente a calificaciones negativas; y ello, porque para poner fin a una situación de inseguridad jurídica el Legislador entendió que ante la dispar interpretación de un precepto efectuada por cualquier funcionario calificador, era competencia de esta Dirección General sentar la doctrina aplicable al caso en vía de recurso; doctrina que es de obligado acatamiento con sólo dos requisitos: primero, que se publique en el Boletín Oficial del Estado, para que sea de público conocimiento a todos los registradores y, segundo, que dicha resolución no fuera anulada por los Tribunales en sentencia firme.

Por ello, basta sólo la publicación en el periódico oficial sin más, para dotar a esa Resolución de obligatoriedad respecto de todos los funcionarios calificadores, ya que tal Resolución no es sino un acto administrativo dotado de ejecutividad y ejecutoriedad, sin que la interposición del recurso judicial frente a la misma, suspenda su eficacia. Y, por la razón expuesta, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, modificó el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria para evitar interpretaciones gramaticales e interesadas, ajenas al espíritu de la Ley, consistentes en que la vinculación era de los Registros, pero no de los titulares del mismo; y, por esa razón, se tipificó como infracción grave el incumplimiento de las «resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado» (artículo 313.B) k) de la Ley Hipotecaria).

En efecto, los requisitos para que surja esa vinculación y su fundamento ha sido también expuesto en diversas Resoluciones de este Centro Directivo, como son las de 5 de mayo de 2005, 24, 26, 27 y 28 de septiembre de 2005 o, más recientemente, las que cita el recurrente en su recurso.

En tales Resoluciones se afirma que «como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección general y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el interesado frente a la Administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administración a estos efectos, y sus resoluciones son actos de Administración fundados en Derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución). Por otra parte, sería paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria –artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado– la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico –cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria.

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un

concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.»

### III

Aplicando la doctrina precedente al caso examinado, resulta evidente que el registrador ha incumplido la legalidad registral vigente, pues so capa de un recurso judicial no puede suspender la ejecutoriedad de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de abril de 2006, ya que tal posibilidad ha desaparecido del ordenamiento jurídico en virtud de la derogación expresa contenida en la disposición derogatoria única de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que entró en vigor el día 20 de noviembre de 2005.

En efecto, según se recoge en los hechos de esta Resolución, este Centro Directivo dictó una Resolución –de 19 de abril de 2006–, por la que se revocaba la nota de calificación del funcionario calificador. Revocada su nota y notificada en debida forma la Resolución, el funcionario calificador debe, de conformidad con el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, inscribir el título en los términos que resulten del mismo y de la Resolución revocatoria de su nota de calificación. Dicha inscripción debe efectuarse una vez que haya transcurrido dos meses desde la publicación de la Resolución en el Boletín Oficial del Estado y, por tanto, en los quince días siguientes al transcurso de este plazo.

Dicha obligación no se excepciona porque se haya interpuesto recurso judicial frente a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo así que, sólo y en su caso, habría lugar a dicha suspensión de la inscripción si el juez, previa solicitud del recurrente, adopta la pertinente medida cautelar, como se ha expuesto en el fundamento de derecho precedente.

Ahora bien, debemos añadir que en el caso examinado se da una especialidad consistente en que el funcionario calificador ha incumplido con el deber de inscribir que se deriva del artículo 327, párrafo undécimo de la Ley Hipotecaria; y, que dicha situación ha podido causar daño o perjuicio a los otorgantes del título sujeto a inscripción y al notario autorizante del mismo.

Por ello, y para evitar que el registrador reitere su conducta se le ordena que en el plazo de quince días a contar desde la notificación de esta resolución proceda sin dilación de clase alguna a inscribir el título en el Registro del que es titular, pues resulta evidente que de aplicarse el plazo a que se refiere el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se estaría demorando en dos meses y sin causa alguna la inscripción del título, cuando en virtud del acatamiento debido por el funcionario a este Centro Directivo, dicho título debiera constar ya inscrito y, ni siquiera, debiera haberse dado la situación que se analiza y resuelve por esta Dirección General. En otras palabras, en el caso presente no puede retrasarse más tiempo la inscripción, pues podría sufrir más perjuicio el otorgante y, en su caso, el notario recurrente esperando otros dos meses a contar desde la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado, ya que con tal proceder se estaría demorando varios meses más, la inscripción de un título en el Registro que debiera haberse inscrito, como mínimo, hace tres meses.

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, 10 de noviembre de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20930** *RESOLUCIÓN de 13 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Bilbao don Manuel López Pardiñas, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 7 de Bilbao a inscribir una escritura de hipoteca unilateral.*

En el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de hipoteca unilateral.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas el día 7 de octubre de 2005 (bajo el número de protocolo 2258), don Gabriel-María Amann Jáuregui y doña Macarena Melgosa Peral constituyeron un derecho real de hipoteca, sobre la finca de su propiedad,

registrar 623, del Registro de la Propiedad de Bilbao, número 7, en garantía de un préstamo concedido a su favor por la entidad «Bilbao Bizkaia Kutxa».

## II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad n.º 7 de Bilbao de modo definitivo el 2 de noviembre de 2005 y calificada negativamente el 7 del mismo mes y año. Frente a dicha calificación negativa, el notario interpuso recurso que fue resuelto por esta Dirección General mediante Resolución de 19 de abril de 2006, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 30 de mayo, si bien que con carácter previo había sido notificada a los otorgantes, registrador y notario.

## III

El 2 de mayo de 2006 el notario presentó en el Registro de la Propiedad n.º 7 copia auténtica del mismo título calificado, junto con la Resolución de este Centro Directivo, a los efectos de que por el registrador se inscribiera el título en los términos resultantes del mismo y de la citada Resolución.

## IV

La copia autorizada presentada fue devuelta al notario autorizante del título el 23 de agosto de 2006, junto con una calificación fechada el día 22. En dicha calificación el registrador deniega la inscripción con base en el siguiente fundamento: «Conforme al artículo 327 LH, habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución, para lo que es necesario, en todo caso, que no conste la interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo 328 de la LH.

Por los referidos hechos, en particular, al constar la interposición del mencionado recurso judicial, junto con los mencionados fundamentos de derecho, se devuelve el recurso al presentante sin que proceda la práctica de operación alguna.

Conforme al artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, contra dicha devolución no procede recurso alguno, si bien, ello se manifiesta sin perjuicio de los recursos que el interesado o interesados consideren procedentes. Bilbao, a 22 de agosto de 2006. El registrador. Firma ilegible».

## V

El 31 de agosto de 2006 el notario interpone recurso frente a dicha calificación. Dicho recurso se interpone directamente ante esta Dirección General, teniendo entrada en la misma el día 4 de septiembre.

Los argumentos del recurrente son, resumidamente, los siguientes: primero, sostiene la procedencia del recurso, en contra de lo dispuesto en el pie de recurso de la calificación, ya que es un «principio general del Ordenamiento Jurídico, tanto a nivel administrativo como constitucional, el de revisabilidad y sujeción a recurso de los actos administrativos, de forma que solo cabe excluir de recurso aquellos tasadamente contemplados», citando en apoyo de su tesis los artículos 24, 103 y 106 de la Constitución y 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en lo sucesivo, LRJPAC); segundo, invoca determinadas infracciones de procedimiento, recordando que este Centro Directivo ya tuvo que llamar la atención sobre diversos extremos al funcionario calificador en su Resolución de 19 de abril de 2006. En todo caso, la infracción de procedimiento que imputa es el incumplimiento del plazo de calificación ex artículo 327.11 de la LH, pues a su juicio el último día de calificación era el 19 de agosto y no el 22 del mismo mes; asimismo, le imputa que el registrador no ha notificado al notario autorizante su calificación y que, en suma, provoca retrasos en la tramitación del expediente de recurso, retrasos que luego pretende utilizar en su beneficio alegando la nulidad de pleno derecho de la Resolución de este Centro Directivo, por extemporaneidad; tercero, que no cabe una nueva calificación de un título ya calificado, siendo así que el registrador no alega nuevos defectos. En apoyo de su tesis sostiene que «ni tan siquiera cabe entender, en rigor, que exista una nueva presentación del título que pueda dar lugar a una calificación –no cabe reiterar una calificación revocada–, (y de hecho parece contradictoriamente considerarlo así el registrador al pretender que no exista recurso), sino la necesaria aportación del título para la práctica de la inscripción ordenada por el Centro Directivo»; cuarto, alega la falta de efectos suspensivos de la interposición del recurso judicial, cuestión ésta suprimida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, ya que se derogó el entonces párrafo sexto del artículo 328 de la LH, siendo así que es evidente que las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado son vinculantes para todos los registradores desde que se publican en el Boletín Oficial del Estado ex artículo 327, párrafo décimo

de la LH, según la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; quinto y último, imputa al registrador la infracción de doctrina vinculante de este Centro Directivo con cita del artículo 327.10 de la LH y de las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo de 2006 (BOE de 7 de julio de 2006); 30 y 31 de mayo de 2006 (BOE de 26 de agosto de 2006) y 9 de junio de 2006 (BOE de 25 de agosto de 2006).

## VI

La Dirección General de los Registros y del Notariado remitió el 7 de septiembre de 2006 el recurso interpuesto al registrador, con la advertencia expresa de que procediera a dar trámite al recurso en la forma y plazos legalmente previstos.

Con firma de 22 de septiembre de 2006, si bien que con entrada en esta Dirección General el 26 de septiembre, se recibe el expediente de recurso.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103 y 106 de la Constitución; 18, 19 bis, 248, 249, 258.4, 259, 260, 313 B) k), párrafos noveno, décimo y undécimo del artículo 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, 54, 58, 59, 107 y 111 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 129 y ss de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa, Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, 53/2002, de 30 de diciembre, 62/2003, de 30 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre; Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y 31 de enero de 2001; de las Audiencias Provinciales de Córdoba de 24 de enero de 2005, de Álava de 14 de noviembre de 2005, de Santa Cruz de Tenerife de 19 de noviembre de 2005, Barcelona de 12 de junio de 2006 y de Málaga de 30 de junio de 2006; de los Juzgados de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz de 31 de marzo de 2003, n.º 1 de Barcelona de 24 de noviembre de 2005, n.º 5 de Badajoz de 21 de diciembre de 2005, n.º 8 de Barcelona de 23 de diciembre de 2005, n.º 2 de León de 1 de septiembre de 2006 y Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, de 25 de septiembre de 2006; Resoluciones de 15, 17 y 20 de septiembre, 14 y 22 de octubre y 14 de diciembre de 2004, 20 de abril, 4 (dos), 5, 19 y 22 (dos) de mayo, 12, 24, 26, 27, 28 y 29 de septiembre de 2005 y 20 de enero de 2006.

## I

La primera cuestión que debe elucidarse en el presente recurso es si existe calificación y si, en consecuencia, cabe interponer recurso frente a la actuación del registrador, puesto que éste en el escrito por el que justifica la devolución del título en ningún momento tilda al mismo de calificación y, además, niega la posibilidad de recurso según se ha expuesto en el hecho cuarto de esta Resolución.

Pues bien, este Centro Directivo debe categóricamente afirmar que la decisión adoptada por el registrador es una calificación en sentido estricto; y lo es porque en otro supuesto se estaría admitiendo por esta Dirección General la existencia de decisiones de registrador al margen del procedimiento registral.

Si la calificación es la actuación jurídica previa por la que el registrador decide si el título y el acto o negocio jurídico que documenta accede al Registro del que es titular, debemos llegar a la conclusión lógica de que la actividad desarrollada por el registrador en el presente supuesto es una calificación.

Debe recordarse que cuando se presenta un título a inscripción, aunque el mismo sea reproducción de otro ya presentado y retirado, el registrador debe efectuar una primera valoración jurídica a los efectos de practicar asiento de presentación ex artículo 249 de la Ley Hipotecaria; valoración jurídica que, en sí misma, es una calificación puesto que de no practicar asiento de presentación, quien sea titular de un interés legítimo puede recurrir ante este Centro Directivo dicha decisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicha decisión veta el acceso del título en sí mismo.

En este sentido, debe recordarse que las recientes reformas efectuadas en la Ley Hipotecaria –Ley 24/2005, de 18 de noviembre–, modifican el artículo 248 a los efectos de que el registrador actualice inmediatamente los Libros del Registro y proceda a decidir en el mismo día o en el inmediato hábil siguiente si el título reúne los requisitos precisos para admitirlo en el Registro a los efectos de que el registrador lo califique.

Obvio es decirlo, con posterioridad a la práctica del asiento de presentación compete al registrador ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria, calificar el título y el acto o negocio jurídico documentado a los efectos de la inscripción en el Registro de dichos actos o negocios jurídicos.

En resumen, son dos actuaciones las que debe hacer el registrador cuando se le presenta un título: primero, proceder a darle asiento de presentación si reúne los requisitos legales o, en su caso, a negar el mismo

notificando este extremo al presentante para que, si lo desea, recurra esa decisión ante este Centro Directivo y, segundo una vez que se ha dado asiento de presentación, calificar el título.

Lo que en ninguna parte de la Ley Hipotecaria se admite es la devolución, sin más, del título, a no ser que se considere a dicha devolución más la expresión de la causa que la motiva como denegación del asiento de presentación. Eso sí, de entender que tal actuación es la desarrollada por el registrador en el supuesto que se analiza, en tal caso el mismo habría manifiestamente infringido la Ley Hipotecaria, con notorio incumplimiento del plazo señalado en dicha norma para la denegación del citado asiento, causando un evidente perjuicio a los otorgantes del título y al mismo notario autorizante de éste que desconoce cuál es la razón por la que no se da asiento de presentación a un título ya presentado o, incluso, qué desconocen qué sucede con el mismo título.

Y, si no se considerara al escrito del registrador más la devolución del título como la denegación de un asiento de presentación, en tal caso ha de entenderse que existe una calificación del propio título en la que el registrador ha incumplido el deber de darle asiento de presentación para ulteriormente calificarlo, o bien de relacionar el título presentado con un asiento ya practicado, cuya vigencia está prorrogada como consecuencia de la interposición del recurso frente a su calificación negativa y ulterior impugnación judicial de la Resolución de este Centro Directivo, revocatoria de dicha calificación.

Sea como fuere, el registrador ha incumplido con su proceder la Ley Hipotecaria, porque, primero, no cabe devolver un título sin más; segundo, porque de considerar a su actuación como una denegación de asiento de presentación, su decisión se habría producido con notorio incumplimiento del plazo que la Ley Hipotecaria otorga para esa actuación ex artículo 248 de su texto; tercero y último, porque si consideramos a la actuación del registrador como una calificación del título ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se habría producido respecto de un título que no ha tenido acceso formal al Registro, al no haber otorgado el registrador asiento de presentación o relacionado el mismo con un asiento existente.

Y es que debe añadirse, que lejos queda la posibilidad de que el registrador, como funcionario público que ejerce una función pública a través de actos, pueda practicar los mismos, sin sujeción a un procedimiento predeterminado que otorgue garantías a quien presenta un título sujeto a inscripción.

Así, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –por todas Resoluciones de 20 de enero de 2006, y las que se citan en su Vistos–, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que no se traslade la calificación a un momento posterior a ella misma, como sucedía con la hipertrofia del informe del registrador, eso sí cuando recurría el interesado y sin que éste tuviera noticia de su contenido, pues no se le notificaba; que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo –así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)–; que esa calificación se motive cuando es negativa, del mismo modo a como dispone el artículo 54 de la LRJPAC para los actos administrativos; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la LRJPAC (artículos 58 y 59) y, en suma, que con su proceder el registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

Así, y sin ánimo exhaustivo, respecto de la naturaleza de carácter administrativo de la calificación del registrador, en cuanto que proviene de un funcionario público, titular de una oficina pública, tal tesis ha sido confirmada, entre otras, por las Sentencias del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Badajoz, de 21 de diciembre de 2005 por la que se confirma la Resolución de este Centro Directivo de 14 de octubre de 2004, y del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de León, de 1 de septiembre de 2006, por la que se confirma la Resolución de esta Dirección General de 12 de septiembre de 2005 y Sentencia del Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid, de 25 de septiembre de 2006. En esta última Sentencia y, en un sentido similar al que recogen las dos precedentes, se afirma que «la Ley Hipotecaria claramente atribuye ese carácter administrativo a la calificación registral. No en vano, el artículo 322 de la LH establece que la notificación de la calificación negativa de un documento se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la LRJPAC; y el cómputo de plazos para la interposición de los recursos contra la calificación se hará de acuerdo con lo dispuesto en la LRJPAC, tal y como reza el artículo 326 in fin de la LH».

Concluye sosteniendo que en apoyo de su decisión, esto es del carácter administrativo de la calificación que «al respecto, cabe indicar que los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales (artículo 274 de la LH), (...) [y] que el registrador emite su calificación en su condición de funcionario público».

Igualmente, respecto de la naturaleza, ámbito y contenido del informe y la necesidad de que la calificación sea íntegra a los efectos de su nece-

saria motivación. Así, cabe citar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz de 31 de marzo de 2003; Resolución de este Centro Directivo de 15 de septiembre de 2004, cuyo criterio ha sido confirmado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava de 14 de noviembre de 2005; Resolución de 20 de septiembre de 2004, confirmada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Barcelona, de 24 de noviembre de 2005; Resolución de 22 de octubre de 2004, confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 19 de noviembre de 2005; Resolución de 20 de abril de 2005, confirmada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona, de 23 de diciembre de 2005 y Resolución de 17 de septiembre de 2004, confirmada por Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 30 de junio de 2006.

Y, en idéntico sentido, el Legislador ha extendido ese proceso de administrativización al mismo procedimiento de recurso frente a la calificación y a la actuación de este Centro Directivo, como a continuación se expondrá.

Por ello, y desde la perspectiva expuesta, la conducta del registrador es reprobable; y, por esa misma razón, ha de entenderse que su escrito es en sí mismo una calificación, pues en otro caso se daría el absurdo de que un funcionario público dicta un acto administrativo –en el caso del registrador de Administración fundado en Derecho Privado– y que el mismo fuera irrecurrible, lo que supondría una contravención de las mínimas garantías previstas en la Constitución ex artículos 103 y 106.

Para concluir este fundamento, y por las razones expuestas, extravasa igualmente el ámbito de las funciones del registrador decidir si cabe o no recurso frente a su decisión, careciendo del menor sentido el pie de recurso de su calificación, pues resulta obvio que nada tiene que ver el artículo 107.1 de la LRJPAC; es más, incluso si se considerara a su decisión como un acto de trámite, la misma sería recurrible al haber devuelto el título y ser dicho acto de los que conllevan la imposibilidad de proseguir el procedimiento, siendo, por tanto, recurrible.

## II

La verdadera cuestión a decidir, y sobre la que se plantea la controversia es si el registrador puede decidir que no inscribe el título y, por tanto, suspende la ejecutoriedad de la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2006, so capa del argumento de que le consta la interposición de un recurso frente a la misma, cuestión que, por otra parte, es obvia que es de su conocimiento, dado que ese recurso ha sido interpuesto por el citado registrador.

Igualmente, compete a esta Dirección General reiterar nuevamente su doctrina acerca de la vinculación de los registradores al contenido de sus Resoluciones cuando resuelve recursos frente a calificaciones negativas.

Pues bien, y aun cuando sea retomando Resoluciones ya dictadas por esta Dirección General resulta preciso establecer las siguientes premisas.

Primera, y como se expuso en el fundamento precedente, una de las innovaciones de las reformas introducidas en el sistema de recurso frente a la calificación negativa fue el de administrativizar el procedimiento de recurso y la actividad que desarrolla este Centro Directivo.

A tal fin, ya se ha expuesto cómo la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, administrativizó claramente el procedimiento registral y, todo ello, como consecuencia de los pronunciamientos judiciales de la Sala Tercera del Tribunal Supremo respecto de las modificaciones introducidas en el Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre. Si algo pusieron de manifiesto dichas Sentencias –esencialmente las de 22 de mayo de 2000 y 31 de enero de 2001– es que el procedimiento registral estaba huérfano de garantías respecto de la relación entre el administrado y los registros, extendiendo tal ausencia de garantía, incluso, al procedimiento de recurso y resolución de esta Dirección General.

Segunda, y entrando de modo pleno en la cuestión debatida, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, reformó íntegramente el procedimiento de recurso tomando, sin duda, como referente el recurso de alzada previsto en la LRJPAC; y, todo ello, porque lo que quiso poner de manifiesto el Legislador, y aclarar de una vez por todas, es que el registrador es un funcionario público que ejerce su función pública sujeto a dependencia jerárquica de esta Dirección General.

Y, por tal razón, utilizó el esquema propio de un recurso jerárquico, como es el de alzada e incorporó elementos propios de una relación jerárquica como son: la vinculación de todos los Registros a la doctrina contenida en las Resoluciones que dicte este Centro Directivo cuando resuelve recursos frente a calificaciones negativas y las consultas vinculantes ex artículo 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre –por todas Resoluciones de esta Dirección General de 19 de mayo de 2005–.

Es más, como ya ha manifestado este Centro Directivo, esa dependencia jerárquica no pugna, en ningún caso, con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no sólo porque ese artículo debe ser interpretado a la luz de los preceptos constitucionales que imponen la existencia de una

organización administrativa sometida al principio de jerarquía ex artículo 103 de la CE, sino porque la expresión «bajo su responsabilidad» del artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretada de modo tal que consagre la existencia de una serie de funcionarios públicos que ejercen su función al margen, con independencia o manteniendo posturas jurídicas contrarias a las que asume su Dirección General de conformidad con lo dispuesto en los artículos 259 y 260 de la Ley Hipotecaria. Asumir la tesis contraria supondría, sin más, permitir la existencia de funcionarios públicos no sujetos a principio de jerarquía respecto de la Administración en la que se integran, lo que es, en sí mismo, un contrasentido.

La tesis precedente ha sido reiterada por esta Dirección General en sus Resoluciones de 4 (dos), 5, 19 y 22 (dos) de mayo de 2005, en las que se afirma que «La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria —«bajo su responsabilidad»— debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador —funcionario público—, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Tercera, una de las cuestiones, como se ha expuesto, en la que mayor reflejo tiene esa dependencia jerárquica es, precisamente, en la posibilidad de revisión de la calificación efectuada por esta Dirección General, en vía de recurso y de las consecuencias de la Resolución que se adopte.

Pues bien, a tal fin, en la redacción primigenia del recurso frente a la calificación introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se ponía de manifiesto que, primero, la resolución de esta Dirección General cuando resolvía recursos frente a la calificación negativa era ejecutiva y ejecutoria desde que se dictara, esto es, obligaba al registrador a inscribir el título en los términos dimanantes del mismo y de la Resolución dictada (párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria); segundo, que el registrador no podía recurrir frente a esa Resolución, puesto que supondría un contrasentido en sí mismo, esto es, nunca el inferior jerárquico puede recurrir en un esquema administrativo jerarquizado la resolución del superior y, tercero y último, que la doctrina contenida en las resoluciones vinculaba a todos los Registros desde la fecha de publicación de la misma en el Boletín Oficial del Estado, mientras dicha Resolución no se anulara por sentencia firme.

Con esos tres rasgos, se pretendía alcanzar la necesaria predictibilidad jurídica de las decisiones de los registradores, pues carece de sentido que un esquema administrativo, ante identidad de problema jurídico, cada funcionario calificador aplicara el criterio que entendiera oportuno; y ello, porque de admitirse tal criterio el ciudadano, el administrado en suma, en sus relaciones con la Administración quedaría sujeto al albur de la voluntad del funcionario titular de una oficina pública que dependen del Ministerio de Justicia ex artículo 259 de la Ley Hipotecaria, haciendo inseguro un sistema, como el registral, que nació con vocación de proporcionar seguridad jurídica. La independencia del registrador no es independencia en sentido judicial. El registrador no es un una suerte de juez territorial que pueda decidir libérrimamente lo que crea oportuno, como sí de un juez se trata; es un funcionario público que en el ejercicio de su función está sujeto a jerarquía.

Ciertamente, la claridad del sistema diseñado por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al dar nueva redacción a los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, quedó empañada por las reformas introducidas por dos de las denominadas Leyes de Acompañamiento. Nos referimos a las Leyes 53/2002, de 30 de diciembre y 62/2003, de 30 de diciembre.

Así, la primera de las Leyes citadas, y a través de su Disposición Adicional decimocuarta, modificó el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria a los efectos de permitir que el registrador pudiera poner de manifiesto el recurso a terceros que entendiera pudieran verse afectados por el mismo; igualmente, y en esa primera Ley de Acompañamiento, se otorgó legitimación al registrador para que pudiera recurrir la resolución de esta Dirección General cuando fuera estimatoria y revocatoria de su nota de calificación (párrafo cuarto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria).

Por último, la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, modificó el párrafo sexto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de aplicar por primera vez en nuestro sistema administrativo un esquema de suspensión automática de la Resolución de esa Dirección General, por el simple hecho de que se interpusiera recurso frente a la misma; y, todo ello, al

contrario de lo que sucede en el esquema contencioso-administrativo, sin tener ni siquiera que solicitar del juez la suspensión de la Resolución que se recurre.

De ese modo, y como resulta fácil de apreciar del esquema expuesto, bastaba que el registrador, cuya calificación hubiera sido revocada por esta Dirección General, estuviera disconforme con la Resolución de la misma para que, teniendo legitimación activa, pudiera interponer recurso y, además, dicho recurso, sin más y sin necesidad de prestación de garantía, suspendiera la ejecutoriedad de la Resolución de esta Dirección General.

Esa situación, que cabe calificar de absolutamente excepcional en nuestro sistema administrativo, vino a ser corregida por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; y, decimos que esa situación era excepcional porque no existe supuesto en nuestro ordenamiento jurídico en el que se permita al inferior jerárquico recurrir frente a la decisión de su superior, en cuestiones atinentes al ejercicio de su función pública; y, además, porque en el procedimiento administrativo general, como se deduce del artículo 111 de la LRJPAC, la interposición de un recurso no suspende sin más la resolución recurrida, fuera de supuestos específicos en el que por razones muy concretas así se determine. Por último, su excepcionalidad su fundaba, incluso, en que el verdadero titular del derecho subjetivo a la inscripción que, la mayoría de las veces es voluntaria, observaba como el título y el negocio o acto jurídico documentado no accedía al Registro en virtud de una controversia —la planteada por el registrador— que le era absolutamente ajena.

Por ello, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, retorna al esquema primigenio de recurso frente a la calificación negativa de registrador; de ahí, que se acote el ámbito de la legitimación del registrador para recurrir frente a una Resolución de esta Dirección General, admitiendo tan excepcional posibilidad sólo cuando la misma afecte a un derecho o interés específico del propio registrador (párrafo cuarto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria); derecho o interés que nunca puede ser el de la mera legalidad —disconformidad con la decisión del superior jerárquico— sino específico del propio registrador, esto es, de su misma situación jurídica, y previa acreditación de cuál sea ese derecho o interés afectado por la Resolución de esta Dirección General revocatoria de su nota de calificación.

Y, por la razón expuesta, se derogó expresamente la posibilidad de que el registrador pusiera de manifiesto el recurso a quien tuviera por conveniente, pues tal hecho había ya ocasionado distorsiones que habían tenido que ser corregidas por esta Dirección General en vía de Resolución de recurso —por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2004, en donde se tuvo que reinterpretar el citado párrafo en un sentido muy restrictivo, para evitar dilaciones innecesarias en la tramitación del recurso o que se diera traslado del mismo a quien carecía manifiestamente de interés en el recurso; esa Resolución ha sido confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 12 de junio de 2006—; igualmente, y por las idénticas causas se derogó la posibilidad de suspensión automática de la Resolución de esta Dirección General por el simple hecho de que se hubiera interpuesto recurso frente a la misma.

Así, y como sucede respecto del recurso judicial frente a un acto administrativo, la ejecutoriedad de la resolución de ese acto (artículo 94 de la LRJPAC) no se suspende por la interposición del recurso, sino que es preciso en vía administrativa una decisión del órgano administrativo en tal sentido, que puede sujetar a garantía la suspensión, aplicándose idéntico criterio en la órbita judicial, pues compete al órgano judicial, previa solicitud del recurrente, adoptar las medidas cautelares que sean precisas (así, artículos 129 y ss. de la Ley 13/1998, de 13 de julio, de la jurisdicción contencioso-administrativa).

Lo expuesto, esto es, obligación de inscribir el título en el plazo a que se refiere el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, no se limita o excepciona por lo dispuesto en el inciso final de ese párrafo, pues obviamente, el mismo contemplaba una situación que ha sido alterada como consecuencia de las reformas introducidas en el régimen de recurso por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre. En efecto, desaparecida la suspensión automática de la Resolución de este Centro Directivo en virtud de la derogación expresa contenida en la Disposición Derogatoria de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, sólo cabe interpretar el citado inciso final en el sentido expuesto, esto es constancia de recurso en el que se hubiera acordado la suspensión de la ejecutoriedad de la Resolución de este Centro Directivo, ya que, al igual que el esquema contencioso-administrativo, es el órgano judicial del orden jurisdiccional civil el único competente para acordar dicha medida cautelar, previa solicitud del recurrente; otra interpretación, haría inaplicable la Resolución de este Centro Directivo lo que, en sí mismo, sería contradictorio con el esquema diseñado en la Ley Hipotecaria por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre.

Y ello, retomando el criterio expuesto al inicio de este fundamento de derecho, porque el Legislador ha aplicado los principios del Derecho Administrativo al carácter y valor de las Resoluciones de este Centro Directivo. Por esta razón, es mayoritaria la doctrina judicial que ha negado la nulidad de la Resolución de esta Dirección General por el

hecho de que se dicte transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el párrafo noveno, del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, sería contrario con lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LRJPAC la sanción de nulidad de la Resolución extemporánea, puesto que, primero, la Administración está sujeta a un deber de resolver (artículo 42.1 de la LRJPAC); deber que no se exceptiona en caso alguno, a salvo de lo dispuesto en el párrafo tercero de ese apartado primero del artículo 42 de la LRJPAC, en el que, en ningún caso, estarían las Resoluciones de esta Dirección General; segundo, porque tal sanción de nulidad contravendría el artículo 62.1 de la LRJPAC que especifica de modo tasado las causas de nulidad, no encontrándose entre ellas la resolución extemporánea y, tercero, porque con «ese alegato se viene a realizar [una] interpretación exorbitante y voluntarista del párrafo noveno del art. 327 de la LH, pues esta norma no instaura ningún régimen que por razón de su especialidad suponga en la estricta materia registral la inaplicación del régimen administrativo general pergeñado por los citados preceptos [artículos 42 y 43 de la LRJPAC], sino que únicamente viene a establecer el contenido que en la referida materia registral cabe atribuir a la falta de una respuesta administrativa expresa dentro del plazo inicialmente acotado para ello, quedando efectivamente subsistente el deber de la Administración de resolver expresa y motivadamente la cuestión frente a ella suscitada» (Sentencias del Juzgado de Primera Instancia de León n.º 2 de 1 de septiembre de 2006 y, en idéntico sentido de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de enero de 2005).

Se añade en la citadas Sentencias que «dicho de otro modo, y partiendo de la naturaleza esencialmente administrativa del acto de calificación registral y de su ulterior revisión por la citada Dirección General, el artículo 318 de la LH, (.), no impide que realizada una calificación registral negativa de un documento público, (.), interpuesto recurso por dicho motivo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado transcurrido (.) el plazo de tres meses (.) en los que el Centro Directivo debe de resolver, este Centro carezca ya de facultades y de la pertinente habilitación legal para dictar una extemporánea resolución expresa».

Concluyen ambas Sentencias invocando argumentos de carácter constitucional y de legalidad ordinaria en fundamento de su tesis. De entre los argumentos empleados, cabe citar que dado el procedimiento de recurso diseñado en la Ley Hipotecaria, de admitirse esa tesis –nulidad de la resolución extemporánea– «se dejaría en manos del propio registrador, cuya personal calificación se recurre, la posibilidad de esa superior revisión de su quehacer profesional, ya que le bastaría para ello no emitir el informe que legalmente le es exigido en el plazo establecido y superar con su hacer omisivo el lapso de tres meses».

Por último, y antes de aplicar las tesis expuestas al recurso que se somete a esta Dirección General, resulta evidente que la posición de subordinación jerárquica de los funcionarios calificadores, respecto de este Centro Directivo, se manifiesta en la obligatoriedad de acatar la doctrina de las Resoluciones de éste, cuando se resuelve recursos frente a calificaciones negativas; y ello, porque para poner fin a una situación de inseguridad jurídica el Legislador entendió que ante la dispar interpretación de un precepto efectuada por cualquier funcionario calificador, era competencia de esta Dirección General sentar la doctrina aplicable al caso en vía de recurso; doctrina que es de obligado acatamiento con sólo dos requisitos: primero, que se publique en el Boletín Oficial del Estado, para que sea de público conocimiento a todos los registradores y, segundo, que dicha resolución no fuera anulada por los Tribunales en sentencia firme.

Por ello, basta sólo la publicación en el periódico oficial sin más, para dotar a esa Resolución de obligatoriedad respecto de todos los funcionarios calificadores, ya que tal Resolución no es sino un acto administrativo dotado de ejecutividad y ejecutoriedad, sin que la interposición del recuso judicial frente a la misma, suspenda su eficacia. Y, por la razón expuesta, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, modificó el párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria para evitar interpretaciones gramaticales e interesadas, ajenas al espíritu de la Ley, consistentes en que la vinculación era de los Registros, pero no de los titulares del mismo; y, por esa razón, se tipificó como infracción grave el incumplimiento de las «resoluciones de carácter vinculante de la Dirección General de los Registros y del Notariado» (artículo 313.B) k) de la Ley Hipotecaria).

En efecto, los requisitos para que surja esa vinculación y su fundamento ha sido también expuesto en diversas Resoluciones de este Centro Directivo, como son las de 5 de mayo de 2005, 24, 26, 27 y 28 de septiembre de 2005 o, más recientemente, las que cita el recurrente en su recurso.

En tales Resoluciones se afirma que «como puede pues apreciarse de la simple lectura del artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria, la vinculación y obligatoriedad para todos los Registros no depende de la firmeza de la Resolución; depende, simplemente, de que la misma se haya publicado en el periódico oficial expuesto, pues desde dicho momento y sin otro requisito será vinculante. Tal circunstancia es coherente con la naturaleza jurídica de las Resoluciones de esta Dirección general y resulta, igualmente, congruente con la naturaleza de la función pública registral y del funcionario que la presta, como a continuación se expondrá.

El carácter vinculante de las resoluciones de este Centro Directivo encuentra su fundamento en tres razones esenciales: primera, el carácter de funcionario público a todos los efectos del Registrador; segunda, su posición de subordinación jerárquica a esta Dirección General cuando ejerce su función pública; y, tercera y última, en la necesidad de dotar al sistema de seguridad jurídica preventiva de la necesaria predictibilidad, de modo que cualquier Registrador ante supuestos idénticos resuelva del mismo modo, para así evitar cualquier tipo de perjuicio a quien pretenda inscribir un acto o negocio jurídico en un Registro. Esta última razón se conecta, de modo natural, con las debidas garantías de las que disfruta el interesado frente a la Administración, pues no puede olvidarse que los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles son Administraciones en Derecho privado que se dictan por un funcionario público.

Pues bien, comenzando por el análisis de la primera razón, resulta palmario que el Registrador es un funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) al que le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo; y ello, como le ocurre a cualquier otro funcionario público, pues uno de los principios básicos de organización administrativa es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución). Por otra parte, sería paradójica y, en cualquier caso, objeto de corrección disciplinaria –artículo 7.1 a) del Real Decreto 33/1986, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del régimen disciplinario de los funcionarios de la Administración del Estado– la conducta consistente en que un funcionario, de modo consciente y premeditado, resolviera en sentido contrario al que haya decidido su superior jerárquico, máxime cuando existe un pronunciamiento legal, claro y terminante que atribuye carácter vinculante a las resoluciones de ese superior jerárquico –cfr. artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria.

Además y, entrando en el análisis del segundo y tercer fundamento de ese carácter vinculante, se ha reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.»

### III

Aplicando la doctrina precedente al caso examinado, resulta evidente que el registrador ha incumplido la legalidad registral vigente, pues so capa de un recurso judicial no puede suspender la ejecutoriedad de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de abril de 2006, ya que tal posibilidad ha desaparecido del ordenamiento jurídico en virtud de la derogación expresa contenida en la disposición derogatoria única de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que entró en vigor el día 20 de noviembre de 2005.

En efecto, según se recoge en los hechos de esta Resolución, este Centro Directivo dictó una Resolución –de 19 de abril de 2006–, por la que se revocaba la nota de calificación del funcionario calificador. Revocada su nota y notificada en debida forma la Resolución, el funcionario calificador debe, de conformidad con el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, inscribir el título en los términos que resulten del mismo y de la Resolución revocatoria de su nota de calificación. Dicha inscripción debe efectuarse una vez que haya transcurrido dos meses desde la publicación de la Resolución en el Boletín Oficial del Estado y, por tanto, en los quince días siguientes al transcurso de este plazo.

Dicha obligación no se exceptiona porque se haya interpuesto recurso judicial frente a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo así que, sólo y en su caso, habría lugar a dicha suspensión de la inscripción si el juez, previa solicitud del recurrente, adopta la pertinente medida cautelar, como se ha expuesto en el fundamento de derecho precedente.

Ahora bien, debemos añadir que en el caso examinado se da una especialidad consistente en que el funcionario calificador ha incumplido con el deber de inscribir que se deriva del artículo 327, párrafo undécimo de la Ley Hipotecaria; y, que dicha situación ha podido causar daño o perjuicio a los otorgantes del título sujeto a inscripción y al notario autorizante del mismo.

Por ello, y para evitar que el registrador reitere su conducta se le ordena que en el plazo de quince días a contar desde la notificación de esta resolución proceda sin dilación de clase alguna a inscribir el título en el Registro del que es titular, pues resulta evidente que de aplicarse el plazo a que se refiere el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria,

se estaría demorando en dos meses y sin causa alguna la inscripción del título, cuando en virtud del acatamiento debido por el funcionario a este Centro Directivo, dicho título debiera constar ya inscrito y, ni siquiera, debiera haberse dado la situación que se analiza y resuelve por esta Dirección General. En otras palabras, en el caso presente no puede retrasarse más tiempo la inscripción, pues podría sufrir más perjuicio el otorgante y, en su caso, el notario recurrente esperando otros dos meses a contar desde la publicación de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado, ya que con tal proceder se estaría demorando varios meses más, la inscripción de un título en el Registro que debiera haberse inscrito, como mínimo, hace tres meses.

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, 13 de noviembre de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20931** *RESOLUCIÓN de 14 de noviembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ramón Casero Barrón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Campillos, a inscribir una escritura de segregación y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Ramón Casero Barrón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Campillos, don Gonzalo Diéguez Oliva, a inscribir una escritura de segregación y declaración de obra nueva.

### Hechos

#### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Enrique Franch Valverde, el 1 de febrero de 2005, don Ramón Casero Barrón, en su propio nombre y representación de doña Ricarda Casero Carvajal y de don Luis, doña Basilia, doña María José Casero Barrón, efectuó una segregación de determinada finca registral; concretamente, se acreditó mediante certificación catastral que la finca matriz tiene una parte rústica y otra urbana, se segrega la parte urbana de la rústica, a fin de que figuren como fincas independientes en el Registro de la Propiedad de Campillos y se declara la obra nueva de una nave industrial.

#### II

El título se presentó en el Registro de la Propiedad de Campillos, acompañado de determinadas escrituras de ratificación, y fue objeto de la siguiente calificación:

«Visto por don Gonzalo Diéguez Oliva, Registrador de la Propiedad de Campillos (Málaga), el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2294/2005, iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos:

I. El día 14 de julio de 2005 se recibe en este Registro, siendo su remitente don Ramón Casero Barrón, escritura autorizada el 1 de febrero de 2005 por don Enrique Franch Valverde, Notario de Madrid, número 505 de su protocolo, que fue presentada a las 17 horas de ese mismo día bajo el asiento 627 Diario 102.

II. Con fecha 26 de julio de 2005 se formula nota de calificación a la escritura reseñada en el apartado anterior por la que se suspende su inscripción "al no acreditarse el otorgamiento de la licencia para efectuar la segregación documentada o en otro caso la declaración municipal de su innecesidad" (defecto que no ha sido objeto de subsanación) y se comunica al presentante que, al tratarse de segregación de finca rústica de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo establecida para el término de Sierra de Yeguas, se procede, de conformidad con el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, al envío de copia de la documentación presentada a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía para que por la misma se adopte el acuerdo sobre nulidad de la segregación o apreciación de alguna de las excepciones previstas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias

y Agricultores Jóvenes. Dicha nota de calificación fue debidamente notificada al Notario autorizante y al presentante del documento en los términos del artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

III. El día 25 de agosto de 2005, bajo el número de entrada 2.730/05, se recibe en este Registro Resolución de 11 de agosto de 2005 de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía en Málaga (E-05/0165 UMC), por la que el Delegado Provincial resuelve, de conformidad con la Resolución de 23 de abril de 1998 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, declarar nulo el acto de segregación de la finca registral 2.604 del Término de Sierra de Yeguas (Málaga). (Se acompaña copia de la misma).

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecidos en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hechos anteriores, debe tenerse en consideración: 1. Artículos 33 de la Ley Hipotecaria, 52, 66, 68 y 169 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 78, 79 y 80 Real Decreto de 1093/1997, de 4 de julio, y 24 y 25 Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias y Agricultores Jóvenes, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero y 8 de mayo de 1999, 18 de noviembre de 2003, 22 de marzo y 23 de junio de 2004, y 22 de abril, 24 de mayo y 15 de junio de 2005.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado.

En su virtud, acuerdo confirmar la nota de calificación de 26 de julio de 2005 y a la vista de la Resolución de 25 de agosto de 2005 de la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía declarando la nulidad del acto de segregación denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente en los términos que determinan los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde el siguiente de la recepción de la presente notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de las oficinas y registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, si bien se advierte expresamente que, a efectos de prórroga del asiento de presentación, sólo se entenderá como fecha de presentación aquélla en que tenga entrada en este Registro el escrito de interposición remitido por la Oficina o Registro receptor todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2001 («BOE» 31-12-2001) o solicitar la intervención del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y desarrollado 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 conforme al cuadro de sustituciones de Registradores aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003.

Campillos a 30 de agosto de 2005.—El Registrador. Fdo. Gonzalo Diéguez Oliva.»

#### III

Don Ramón Casero Barrón interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: 1. Que mediante la escritura pública se pretende que se inscriba en el Registro de la Propiedad un acto administrativo dictado por la Administración pública (la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga), por la que se otorga el carácter de finca urbana a un terreno y a la construcción que en ella se encuentra en el término municipal de Sierra de Yeguas (Málaga). Que esta es la realidad jurídica por así manifestarlo una Administración Pública que no hace nada más que aplicar el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, artículos 6 y 7 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículos 8, 45, 148 y disposición transitoria primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de