

disconformidad del legitimado para instarla con los defectos inicialmente expuestos por el registrador sustituido.

En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Por tales razones, la calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas 4.^a y 5.^a, de Ley Hipotecaria), ya que, como expresa el primer párrafo de la citada regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no cabe recurso frente a la calificación del registrador sustituto, sino del sustituido.

Por ello, como sucede en el supuesto analizado, es inadmisibile que el registrador sustituto añada nuevos defectos a los inicialmente expuestos por el sustituido, pues tales defectos no podrían ser objeto de recurso, de modo que quien ha instado dicha calificación sustitutoria se encontraría en una situación de peor condición por haber ejercido un derecho que, precisamente, tiene por objeto que se analice si los defectos inicialmente expuestos por el registrador sustituido deben mantenerse.

En suma, debe ahora declararse que la presente calificación sustitutoria no se ajusta a los límites establecidos en el artículo 19 bis, regla 5.^a, y, por ello, y aun cuando no puede ser objeto de recurso, este Centro Directivo debe revocarla, pues en caso contrario se produciría un perjuicio irreparable para quien ha instado su actuación.

III

En cuanto al defecto alegado por el Registrador sustituido, al haber sido revocado por la Registradora sustituta, que no confirma aquél, sino que añade uno nuevo, queda sin efecto, por virtud de lo previsto en la regla tercera del artículo 19 bis de la LH, por lo que no procede ya formular pronunciamiento respecto del mismo, debiendo recordarse al registrador sustituto que debe proceder a inscribir el título presentado, pues no existe defecto alguno que impida su práctica.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado revocar la calificación del Registrador.

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, 5 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5856

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

En el recurso interpuesto por don Néstor Badas Codejón, en representación de Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de subrogación de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Por escritura otorgada el día 17 de mayo de 2007 ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, n.º 1587 de Protocolo, complementada por otra de 5 de septiembre de 2007, n.º 2578 de orden, ante el mismo Notario, la entidad Caja España de Inversiones, Caja de Ahorros y Monte de Piedad —en lo sucesivo Caja España—, formalizó con don Andrés Martín Rebollo y doña Marta Martínez Pérez una escritura de subrogación en el préstamo hipotecario que éstos habían suscrito con la entidad Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, en lo sucesivo Caja Duero, en virtud de escritura autorizada a su vez el 13 de abril de 2000 por el Notario de Valladolid don Francisco Fernández-Prida Migoya, n.º 1338 de Protocolo, por

importe de 144.242,91 euros, modificada por otra de 25 de marzo de 2004 otorgada ante el Notario de Valladolid don Fernando Esteban Piñero, n.º 383 de Protocolo.

II

El otorgamiento de la escritura de 17 de mayo de 2007 fue notificado por fax al Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el día 18 de mayo, y presentada su copia autorizada a inscripción en el mismo Registro, el día 29 de mayo de 2007, y presentada nuevamente, una vez liquidado el impuesto con fecha 30 de mayo de 2007.

III

Con fecha 16 de junio de 2007 la Registradora de la Propiedad doña María José Triana Álvarez extendió nota de calificación en la que deniega la práctica de la anotación marginal de subrogación por las razones siguientes:

«A) El contenido de la escritura..., en cuanto al tipo de interés de demora aplicable a la operación, no se ajusta a la oferta vinculante.

En la oferta vinculante figura tipo de interés de demora 10,20%. En la escritura figura el interés que en el momento de producirse la demora devengue el préstamo incrementado en seis enteros, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 8,95% ...

b) El contenido de la escritura, en cuanto al tipo de interés ordinario no se ajusta a la oferta vinculante. En la oferta vinculante figura tipo máximo 12,50% y esa circunstancia no se recoge en la escritura. Ello sin perjuicio de advertir que una vez subsanado el defecto advertido, no será susceptible de tener acceso al Registro, la referencia al tipo máximo de interés ordinario, al resultar de la cláusula de constitución de hipoteca del préstamo hipotecario, cuya subrogación se pretende, que el interés ordinario lo es al tipo máximo del 9%, por lo que el hecho de que se determine que en ningún caso el tipo de interés nominal resultante de la variación no podrá ser superior al 12,50%, carece de trascendencia real, a efectos del derecho real de hipoteca, cuya subrogación se pretende.

Además se hace constar que no son susceptibles de tener acceso al Registro los siguientes párrafos, apartados o cláusulas:

1.º) Las referencias al TAE, habida cuenta que no se recoge en dicha cláusula ningún elemento definidor de crédito garantizado, ni del real, cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación, fijado en un porcentaje del principal prestado, conforme a los artículos 2, 9.2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Res. 23-2-1996.

2.º) El apartado «Comisiones», el apartado «Gastos a cargo del prestatario», la cláusula sexta y la cláusula de apoderamiento, pues siendo el objeto de la inscripción el derecho real de hipoteca aquella debe limitarse a lo imprescindible para dar a conocer la extensión del derecho inscrito, por lo que carecen de justificación su acceso al Registro. Res. 4 de noviembre de 2002.

3.º) El segundo párrafo del apartado «Intereses de demora», ya que tratándose de préstamo hipotecario mercantil es de aplicación el artículo 317 del Código de Comercio, y de conformidad con el principio de especialidad, ya que siendo la obligación principal garantizada el capital de un préstamo, los intereses de demora garantizados han de venir referidos a dicha obligación principal y si se quiere garantizar intereses de demora por otros conceptos habrán de hacerse de una manera individualizada y porque además en relación con el préstamo hipotecario cuya subrogación se pretende, los únicos intereses de demora garantizados lo fueron en relación con las obligaciones dinerarias vencidas y no satisfechas en concepto de principal».

IV

Con fecha 5 de septiembre de 2007 se otorga la escritura de subsanación citada ante el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, n.º 2587 de protocolo, en la que se rectifica la oferta vinculante en cuanto a que el interés de demora aplicable será el ordinario incrementado en seis puntos, y señalando como límite máximo de los intereses ordinarios el que constaba en la oferta vinculante del 12,50%. A dicha escritura se incorpora un certificado sellado por la entidad acreedora Caja Duero, en el que se hace constar que el préstamo se halla cancelado en virtud de la subrogación con Caja España.

V

Presentada la escritura de subsanación, juntamente con el título inicial calificado, para su inscripción, fue calificado igualmente de modo desfavorable en virtud de nota de calificación de fecha 24 de septiembre de 2007, en los siguientes términos:

«Se entiende (–sic–) no subsanado el defecto apuntado en la nota de calificación negativa de fecha 16 de junio de 2007, toda vez que el contenido de la oferta vinculante no puede ser modificado por las manifestaciones que se realizan en el otorgan primero de la escritura autorizada el día 5 de septiembre de 2007, por el Notario de Valladolid don Jesús Torres Espiga, número 2578 de protocolo, y porque lo que para Caja España puede resultar absurdo, no lo es para otras entidades financieras, que establecen un tipo ordinario variable y un tipo de interés de demora fijo.

Por otra parte, el certificado que se incorpora no es documento auténtico que pueda ser tenido en cuenta por el Registrador en su calificación. Se trata de un documento privado, en el que la firma de doña María Asunción Revilla Laso no está legitimada, y sin que de la documentación calificada resulte el poder en virtud del cual actúa doña María Asunción, que el Notario autorizante haya tenido copia autorizada del mismo, ni que a su juicio ostente facultades suficientes para el acto o contrato a que el instrumento se refiere».

Posteriormente, previa retirada y nueva presentación de las referidas escrituras, se reiteró la calificación negativa mediante nota de 30 de octubre de 2007.

VI

Por Caja España se solicitó calificación sustitutoria que correspondió al Registro de la Propiedad de Villalón de Campos, cuya titular, doña Rosa María Pilar Romero Payá, extendió nota de calificación con fecha 19 de Noviembre de 2007, en la que se limita a señalar que como Registradora sustituta ha resuelto «De acuerdo con el art. 8.1. del Decreto 1039/2003 de 1 de agosto desestimar la pretensión indicada y no practicar las operaciones registrales solicitadas ratificando la calificación efectuada por doña María José Triana Álvarez».

VII

Por escrito de fecha 28 de Noviembre de 2007, presentado en el Registro de la Propiedad n.º 5 de los de Valladolid con fecha 30 de noviembre de 2007, Caja España interpuso recurso contra la referida calificación, que fue elevado a esta Dirección General por la Registradora, con su informe con fecha 18 de diciembre de 2007, y entrada en este Centro Directivo el 21 del mismo mes de diciembre.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 7 de la Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios; 9, 12, 18, 19 bis y 258 de la Ley Hipotecaria; 51.6.ª del Reglamento Hipotecario; 23 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación; el artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de los consumidores y usuarios; artículo 43.dos C) de la Ley 14/2000, de 27 de diciembre; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 7 y 8 del Decreto 1039/2003, de 4 de agosto; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de enero y 16 de julio de 1996, 21 de febrero y 26 de mayo de 2001, 19 de abril y 2 de octubre de 2006, 21 de diciembre de 2007 y 14 de enero y 1, 7 y 8 de febrero de 2008, entre otras.

I

Tres son las cuestiones esenciales que se ventilan en este recurso: a) una es la competencia del Registrador para apreciar la existencia de discrepancias entre la oferta vinculante de un préstamo hipotecario, y el contenido de la escritura; b) otra, la denegación de inscripción de determinadas cláusulas; y c) por último, el sentido y alcance de la calificación sustitutoria.

II

El presunto defecto invocado por la Registradora en orden a impedir la inscripción tanto del título inicial, como de éste y la posterior escritura de subsanación, radica en las diferencias apreciadas por dicha funcionaria entre la oferta vinculante y el contenido de la escritura.

Así formulado, el defecto debe ser revocado, y ello atendida la normativa contenida en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, como manifiesta la entidad recurrente en el fundamento de derecho segundo, letra a) de su escrito de recurso.

El artículo 5 de la Ley 2/1994, no modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que la nota marginal por la que se hace constar la subrogación en el Registro expresará, entre otras circunstancias: «... 2.–Las nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo o ambos. 3.–La escritura que se anote, su fecha y el Notario que la autorice», extremos todos éstos que resultan con claridad de las escrituras cuya calificación es objeto del recurso (cfr. la Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2001), y sin que se aprecie qué relación guarda con este supuesto de hecho la Resolución de 2 de octubre de 2006 citada por la Registradora.

Se mantiene de este modo coherentemente el principio básico registral de titulación pública (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y, así, lo que se inscribe es la escritura pública de subrogación, documento en el

que las partes establecen «... las nuevas condiciones pactadas...» a que alude el precepto citado, pues en rigor, la oferta vinculante ni siquiera tiene por qué constar incorporada a la escritura de subrogación.

La referencia del mismo artículo 5 en su último párrafo a que la escritura pública cumpla lo dispuesto en el artículo 2 no puede, en buena lógica, entenderse sino referido a los requisitos por el contrario su aportación para la escritura (la manifestación de haberse hecho el pago, la incorporación del resguardo de la operación con finalidad solutoria, o las diligencias relativas al depósito del importe).

Tal planteamiento se ve reforzado por el sistema establecido en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, al modificar la Ley 2/1994 en su artículo 2, que señala en su párrafo antepenúltimo cómo la copia del acta previa al otorgamiento de la escritura de subrogación deberá aportarse al Notario autorizante de la escritura, sin que sea preciso por el contrario su aportación para la inscripción, confirmando así que tal trámite no queda sujeto a la calificación registral, que se construye a los extremos señalados en el artículo 5, bastando a los efectos de la extensión de la nota con que el Notario autorizante de la escritura de subrogación haga constar bajo su responsabilidad que ha tenido a la vista la copia autorizada del acta, y que en la misma se han cumplido los requisitos legales.

A mayor abundamiento, respecto de las objeciones que la registradora opone a la referida escritura de subsanación en relación con el documento a ésta incorporado, debe tenerse en cuenta que la propia Ley 2/1994, de 30 de marzo, otorga efectos a documentos bancarios de menor rigor formal que el aludido, en el que cuando menos consta la firma y sello de la entidad acreedora respecto de la cual se ha operado la subrogación.

Revocado este defecto, procede sin más la práctica de la nota marginal correspondiente.

III

No obstante, en atención a los principios de congruencia y exhaustividad, esta Dirección General va analizar igualmente las dos cuestiones restantes suscitadas.

En primer lugar, respecto de la denegación de la inscripción de determinadas cláusulas: relativas al TAE, comisiones y gastos e intereses de demora.

En cuanto a las cláusulas relativas al TAE y las comisiones y gastos, debe tenerse presente la redacción vigente a la fecha de la calificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, así como que disponían en tal momento las Leyes 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de los consumidores y usuarios y 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

Acierta así la Registradora en su nota al señalar como «... siendo el objeto de la inscripción el derecho real de hipoteca aquella debe limitarse a lo imprescindible para dar a conocer la extensión del derecho inscrito...».

Tal es en efecto el planteamiento que resulta de los preceptos legales citados, y de la doctrina de esta Dirección General, entre otras, en su Resolución de 19 de abril de 2006, que ya indicó que, por imperativo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador sólo podía calificar las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria, debiendo comenzar su examen, como *prius* lógico de su actuación, determinando qué cláusulas tienen tal carácter y deben ser calificadas y, en su caso inscritas, y cuáles son de carácter obligacional y quedan vedadas a su calificación.

En concreto, se afirmaba en dicha Resolución que la calificación que debe efectuar el registrador, «como núcleo de su función pública, tiene una premisa previa y es que la misma se extiende a aquellos pactos que tienen trascendencia jurídico-real inmobiliaria, ya que son los únicos que deben acceder al Registro de la Propiedad».

Consecuentemente, sobre las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real no recaen, en puridad, verdadera calificación sino más bien una previa actividad lógica de determinación para excluirlas de la actividad de control en que se ha de traducir –en el ámbito que le es propio– esa calificación en sentido estricto que ha de ejercer el registrador relativa a las cláusulas con trascendencia jurídico-real inmobiliaria que deben inscribirse si son conformes al ordenamiento jurídico. Así, esas estipulaciones, cláusulas o pactos de trascendencia meramente obligacional no sólo es que no se expresarán, en ningún caso, en la inscripción, según la normativa entonces vigente (artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario) sino que, precisamente por ello, no han de detallarse individualmente en la nota de calificación, toda vez que más que existir algún defecto u obstáculo que impida su constancia registral, lo que ocurre es que no son susceptibles de inscripción.

No obstante, debe advertirse que dicho régimen ha sido en parte confirmado y en parte modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la regulación del mercado hipotecario.

Esta Ley da nueva redacción al artículo 12 de la Ley Hipotecaria y establece que «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de responsabilidad hipotecaria identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su dura-

ción./ Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización».

Se sigue así el criterio de diferenciar las cláusulas de trascendencia real, que se concretan por la Ley en el párrafo primero del mencionado artículo 12, y que son las que debe calificar el Registrador, y las restantes cláusulas que no son objeto de inscripción ni, por tanto de calificación, sino de mera transcripción en los términos pactados y que resulten del título, manteniendo el criterio formulado por la Leyes para la defensa de los consumidores y usuarios, sobre condiciones generales de contratación, y la propia Ley Hipotecaria. Por otra parte, ésa ha sido la doctrina mantenida por este Centro Directivo, en orden a que el enjuiciamiento de la validez o nulidad de tal tipo de cláusulas se halla reservado, como no puede ser de otra manera, a los órganos jurisdiccionales competentes (cfr., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2006).

Tal es la doctrina mantenida igualmente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 (dos) y 14 de enero de 2008 —reiterada en otras posteriores citadas en los «Vistos» de la presente— al señalar cómo «lo que sucede es que como excepción, y resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación./ Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es, a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria —las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de LH— hubieran sido calificadas favorablemente».

Por tanto, para los supuestos de calificación registral que haya de realizarse una vez entrada en vigor la nueva norma, deberá el Registrador proceder no a la inscripción de tales cláusulas, sino a la transcripción de las mismas en los estrictos términos que resulten del título presentado, sin que pueda practicarse calificación alguna respecto de aquéllas.

No obstante, al tratarse el presente caso de una calificación anterior a la entrada en vigor de la Ley 41/2007, debe ahora concluirse únicamente que la concreta nota de calificación, en cuanto a los extremos ahora analizados, no hace sino incluir una referencia que es superflua porque tiene por objeto cláusulas que son evidentemente de carácter obligacional y ninguna relación tienen con el contenido jurídico real del derecho que se inscribe, por lo que aquéllas quedan extramuros de la calificación del registrador, como ha quedado anteriormente expuesto. Por ello, en el presente supuesto, y a la vista de la calificación así como de los razonamientos anteriores, lo que procede es estimar que tales referencias o advertencias han de ser expurgadas de la nota de calificación referida.

Por último, las mismas consideraciones son aplicables a la referencia que la nota de calificación contiene respecto de los intereses de demora.

En efecto, como tiene señalado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 19 de enero y 16 de julio de 1996), en el ámbito hipotecario o de actuación de la garantía constituida, los intereses sólo pueden reclamarse en cuanto tales y dentro de los límites legales y pactados, pero nunca englobados en el capital. Como han recordado las Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 y 14 de enero y 1 de febrero de 2008 —entre otras más recientes—, así resulta claramente del principio registral de especialidad que en el ámbito del derecho real de hipoteca impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien por principal y por intereses (vid. arts. 12 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), diferenciación que en el momento de la ejecución determina (vid. art. 692.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el acreedor no puede pretender el cobro del eventual exceso de los intereses devengados sobre los garantizados —dejando a salvo la posibilidad que para el caso de ser propietario del bien hipotecado el propio deudor prevé el artículo 692.1 párrafo segundo— con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa. Y así lo impone igualmente el necesario respeto de la limitación legal de la responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, establecida en el art. 114 de la Ley Hipotecaria, si bien ésta última tiene, en el ámbito de la hipoteca inversa, la excepción prevista actualmente —aunque no en el momento de la calificación impugnada— en el apartado 6 de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre.

Es decir, según dicha doctrina, lo que no cabe es que la hipoteca asegure (en perjuicio de tercero), intereses por plazo superior a cinco años (fuera de la excepción legal prevista expresamente para las hipotecas inversas), ni que pueda rebasarse este límite englobando los intereses en el capital (vid.

Resoluciones de 19 de enero y 23 de febrero, 8, 11, 13, 15, 20 y 21 de marzo de 1996 y 22 de abril de 1997, entre otras), cuestiones ambas que están relacionadas con la cláusula de constitución de la hipoteca.

No obstante, en el presente caso, la misma Registradora expresa que «en relación con el préstamo hipotecario cuya subrogación se pretende, los únicos intereses de demora garantizados lo fueron en relación con las obligaciones dinerarias vencidas y no satisfechas en concepto de principal». Por ello, el hecho de que en la escritura ahora calificada se pacte que «los intereses vencidos e impagados de este préstamo devengarán en concepto de penalidad por mora...» el mismo tipo de interés moratorio señalado para las cantidades vencidas, unido al hecho de que no se pacte que queden garantizados por la hipoteca ya constituida (en la que ya se establece un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora), ha de llevar a la conclusión de que se trata de un pacto meramente obligacional que no ha de ser objeto de calificación en sentido estricto, como ha quedado expuesto y cuya licitud no compete a la registradora juzgar.

IV

Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación de la registradora sustituida («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprobable que el registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compadece con actuaciones diferentes del mismo registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado revocar la calificación de la Registradora, debiendo añadirse que la presente Resolución es definitiva y, por tanto, pone fin a la vía administrativa, siendo inmediatamente ejecutiva, por lo que deberá practicarse la inscripción en los plazos reglamentarios, sin que sea óbice la interposición de recurso alguno.

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, 6 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

5857

RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid, don Juan González Espinal contra la negativa de la Registradora de la propiedad n.º 5, de dicha capital, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo con garantía hipotecaria.

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid, don Juan González Espinal contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha capital (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de novación y ampliación de préstamo con garantía hipotecaria.