

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1610** *Resolución de 14 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Carola Bética, SL, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla nº 8 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don A. T. C., en representación de la sociedad «Carola Bética, S. L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Manuel Martín Trincocortas Bernat, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 1 de febrero de 2011 por el Notario de Sevilla, don Eduardo Villamor Urbán, con número 176 de protocolo, la sociedad «Carola Bética, S. L.», declara unas obras de reforma y ampliación en cuanto al sótano del local número dos de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

##### II

Copia autorizada de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8 el día 5 de febrero de 2010, según el asiento 596 del Diario 111, siendo calificado negativamente el día 22 de febrero de 2010. Contra la anterior nota de calificación se interpuso por la sociedad recurso ante este Centro Directivo el 26 de marzo de 2010, siendo desestimado el recurso al no haber recaído resolución expresa en el plazo de tres meses desde su interposición y no habiéndose interpuesto demanda en juicio verbal dentro del plazo de cinco meses y un día con arreglo a lo dispuesto en los artículos 327 párrafo 9 y 328 de la Ley Hipotecaria. Presentada nuevamente la escritura el día 22 de septiembre de 2011, asiento 1515 del Diario 115, vuelve a ser calificada negativamente el día 27 de septiembre de 2011 con arreglo a la siguiente nota: «Se suspende la inscripción por el siguiente defecto de carácter subsanable –artículo 65 de la Ley Hipotecaria–. Hechos: 1º Los que resultan del título presentado: escritura de obra nueva de ampliación a nivel de subsuelo de un local. Fundamentos de Derecho: Se reitera la nota de calificación negativa de fecha 22 de febrero de 2010, cuyo texto es el siguiente: «1.º.–Es necesario el acuerdo unánime de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece el local, dado que el sótano con el que se amplía el local podría constituir un elemento común o procomunal, y en todo caso la obra nueva que se declara supone una modificación del título constitutivo de la División Horizontal (artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal y 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 23 de mayo de 2011).» Contra la anterior nota de calificación el interesado interpuso con fecha 26 de marzo de 2010 recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria. Al no haber recaído resolución expresa en el plazo de tres meses desde la interposición del recurso, éste quedó desestimado por silencio, quedando expedita la vía jurisdiccional (artículo 327, párrafo 9 de la Ley Hipotecaria). Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria las resoluciones presuntas de la Dirección General de Registros y Notariado son recurribles ante los órganos del orden Jurisdiccional Civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse dentro del plazo de cinco meses y un día desde la fecha de la interposición del recurso antes los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenece el lugar en que esté situado el

inmueble. Por todo ello no habiéndose interpuesto el recurso ante la jurisdiccional civil en ese plazo de cinco meses y un día contados desde la interposición del recurso, que tuvo lugar el 25 de marzo de 2010, debe entenderse que la anterior calificación registral negativa, confirmada por la Resolución presunta de la Dirección General de Registro y Notariado ha quedado firme. Sevilla a veintisiete de septiembre de dos mil once. El registrador. Fdo. Manuel Martín Trincocortas-Bernat».

## III

Don A. T. C., en representación de «Carola Bética, S. L.», interpone recurso mediante escrito de 20 de octubre de 2011 con arreglo a las siguientes alegaciones: 1.º Que se vuelve a presentar el documento para su inscripción en base al cambio inferido por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación. En dicho Real Decreto, y ya en su exposición de motivos VI, se justifica que se permita el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquéllos respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, con el objetivo final de conseguir la protección de sus propietarios. Que, en base a ese espíritu, regula en su artículo 24.4 el procedimiento para inscribir aquellas obras sin licencia que sin haber tenido medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística ni de disciplina, puedan inscribirse una vez transcurrido el plazo de prescripción. Que entendemos que la escritura presentada a su inscripción, cumple sobrada y escrupulosamente con todos los requisitos establecidos en dicho artículo del Real Decreto. 2.º Que las obras de reforma recogidas en la escritura corresponden a un sótano de solo 25 metros cuadrados, pero que ya poseía el local, en la proyección exacta del suelo que ocupa el local en la planta baja en 29 metros cuadrados y que dicho sótano fue reformado oportunamente para su uso actual como consta en el Certificado del Secretario de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla acreditativo y preceptivo para su inscripción registral. Certificado que asimismo recoge que sobre dicho local no consta antecedente de infracción urbanística alguna, según el artículo 52.b) del Real Decreto 1093/1997. 3.º Que no se ha producido por tanto tampoco ninguna acción de cesación de la actividad por parte del resto de los propietarios del inmueble, que en su caso hubiera dado lugar a denuncia en primera instancia ante la autoridad de disciplina urbanística y que al contrario se recoge en ese Certificado de la Gerencia de Urbanismo. Existe por tanto un reconocimiento tácito del resto de los propietarios en el consentimiento del uso de este pequeño sótano existente por parte del propietario del local por el que se accede, ya que en caso contrario se hubiese denunciado como sí se hizo, por otros temas como se recoge la escritura, en la página 15, en el informe de la Gerencia; lo que demuestra que la Comunidad no es pacífica cuando considera que algún propietario puede infringir o agravar sus derechos sobre elementos comunes. Demostrándose por tanto ese consentimiento tácito al permanecer pacífica la Comunidad en nuestro caso, ya que al contrario hubiera iniciado prevenciones encaminadas a salvaguardar los elementos comunes afectados de hipotéticos perjuicios, por lo que se demuestra que en modo alguno afecta esta ampliación del local a dichos elementos, al incorporar el sótano existente de antiguo. 4.º Que así mismo en dicho certificado se recoge la antigüedad del sótano, que data de hace más de medio siglo. 5.º Que lo que se pretende ampliar con esta escritura de obra nueva es la descripción registral, puesto que ya el sótano constituía parte física del local aunque se accediera por una trampilla, que ha sido sustituida con la obra nueva por una escalera, y que tanto éste término como el de la reforma y rehabilitación del local queda acreditado con el certificado del arquitecto don M. V. P., y que oportunamente visado por el Colegio de Arquitectos de Sevilla quedó incorporado a la escritura que nos ocupa. Certificación técnica acreditativa de la obra antigua que, por otro lado, contiene una descripción exactamente coincidente con el título que se presenta, sin pretender, en absoluto una

nueva descripción de la totalidad del inmueble, ni alteración de sus cuotas, resultante de aquélla ampliación por la incorporación del antiguo sótano existente. 6.º Que en según el régimen de Propiedad Horizontal del conjunto del inmueble recogido en la escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Ildefonso Palacios Rafoso, con número de protocolo 148/2004, cuya copia adjunto, en el artículo 3.º de sus Estatutos, páginas. 16 y 17, que cada propietario podrá «...por sí solos, y sin el consentimiento de la junta... realizar agrupaciones con otras fincas de la misma naturaleza y comunicarlas entre sí...» por lo que en este caso no es preceptiva autorización de la junta de propietarios, ya que además los elementos comunes y privativos de la propiedad horizontal, ya inscritos, no se modifican. 7.º Que a mayor abundamiento, en esta escritura se describen los elementos comunes del edificio, páginas 8 y 9, sin que conste como común el pequeño sótano existente en el local por lo que contradice el argumento de la nota de suspensión registral, ya que en este caso no está considerado como tal reglamentariamente por dicha escritura (...).

#### IV

El registrador emitió su informe el día 25 de octubre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes –en especial el artículo 327– de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; 42, 43, 90 y 91 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 (Sala Tercera) y de 3 de enero de 2011 (Sala Primera); y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de febrero de 1980, 15 de junio de 2000 y 3 de abril y 7 de junio de 2007.

1. Para resolver este recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante escritura autorizada el día 1 de febrero de 2010 por el Notario de Sevilla, don Eduardo Villamor Urban, número 176 de protocolo, la sociedad «Carola Bética, S. L.» declara unas obras de reforma y ampliación en cuanto a un sótano del local número dos de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Copia autorizada de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8 el día 5 de febrero de 2010, siendo calificado negativamente el día 22 de febrero de 2010. Contra la anterior nota de calificación se interpuso por la sociedad recurso gubernativo ante este Centro Directivo el 26 de marzo de 2010, siendo desestimado el mismo al no haber recaído resolución expresa en el plazo de tres meses desde su interposición.

b) Presentada nuevamente la escritura el día 22 de septiembre de 2011, el registrador reproduce el defecto invocado en la anterior nota de calificación y considera que al no haber recaído resolución expresa en el plazo expresado y no haberse interpuesto demanda en juicio verbal dentro del plazo de cinco meses y un día debe entenderse que la anterior calificación registral quedó firme con arreglo a lo dispuesto en los artículos 327, párrafo 9 y 328 de la Ley Hipotecaria.

2. La cuestión que se plantea en el presente recuso consiste en determinar si, debiéndose entender desestimado el recurso interpuesto en el año 2010 contra una calificación del registrador de Sevilla número 8, por haber transcurrido el plazo de tres meses previsto en el párrafo noveno del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que se haya impugnado ante los tribunales la resolución desestimatoria del recurso por vía de silencio, puede ser objeto de una nueva presentación con obligación por parte del registrador de emitir una nueva calificación sobre el fondo del asunto debatido.

3. A fin de resolver el presente recurso resulta conveniente determinar previamente la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto. A este respecto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada al respecto

por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, que aquí resulta especialmente relevante, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto (artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa); b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad); d) La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento; g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo; h) finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la resolución de la Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que la Dirección General de los Registros y del Notariado pudiera, y estuviera obligada, a dictar una resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un

acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo.

4. Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental -de aplicación preferente, por tanto- que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral. Así, frente a la pretensión de aplicar a este recurso lo que en el ámbito administrativo se conoce como «doctrina del acto consentido» (según la cual, transcurrido el plazo legal para interponer un recurso contra un acto administrativo sin haberse interpuesto el mismo, el acto deviene firme a todos los efectos), este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de febrero de 1993, 10 de noviembre de 2000, 21 de mayo de 2001 y 6 de junio de 2007) ha entendido reiteradamente que, en el ámbito del procedimiento registral, prevalece la norma especial contenida en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, el cual permite que, una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, se realice una nueva presentación del título anteriormente calificado de forma negativa, y entonces sea objeto de «nueva calificación» que, si continúa siendo negativa, abre -una vez notificada- nuevo plazo para interponer contra la misma los recursos procedentes. Por ello, es indiferente que se hubiera dejado transcurrir el plazo de interposición del recurso contra la primera calificación. En definitiva, la falta de impugnación en plazo de una calificación registral no supone que la misma devenga intangible adquiriendo la condición de acto consentido, sino que el mismo documento que haya sido objeto de aquella puede presentarse de nuevo y ha de ser objeto de nueva calificación, y frente a ésta, coincida o no con la anterior, cabe recurrir en vía gubernativa dentro del propio plazo de impugnación (cfr. Resoluciones de 14 de octubre de 2002, 18 de junio de 2004, 22 de julio de 2005, 9 de diciembre de 2006, 29 de marzo y 6 de junio de 2007, entre otras). Por tanto, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario excluye la atribución de eficacia de cosa juzgada a la calificación del registrador o de la condición de actuación administrativa firme por consentida por el interesado, a diferencia de lo que resulta en el ámbito de los procedimientos administrativos en los que la falta de impugnación tempestiva, bien en la vía administrativa de alzada (cfr. artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre), bien en la vía jurisdiccional contencioso administrativa (cfr. artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), determina que el acto no recurrido será firme a todos los efectos, sin que se admita contra los mismos nuevo recurso.

Ciertamente la regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 102, 103 y 118 de la Ley 30/1992), por ser inaplicables en este ámbito.

Por ello debe concluirse que ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitere la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

5. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya de por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral -en virtud de la existencia de dos asientos de presentación- respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso gubernativo que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «La posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente, ...no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso (gubernativo) y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. artículos 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1.252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común y 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

6. Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011 a que antes nos referimos, antes al contrario ha de entenderse confirmada por las mismas. Si se tiene en cuenta que: a) una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento al caso de las calificación recurridas y con resolución definitiva implica burlar la norma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir; b) la doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso gubernativo contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior

—cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del mismo título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos; d) el carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la citada doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica; e) la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros; f) que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso gubernativo contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí —quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido— por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) —como ha declarado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»—; el recurso ha de ser desestimado.

7. Así lo confirma el que las conclusiones anteriores son íntegramente aplicables no sólo a los casos de resolución expresa por parte de este Centro Directivo, sino también a los casos en que la resolución tenga lugar mediante la desestimación presunta por silencio prevista en el párrafo noveno del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, según se deriva con claridad de la reiterada Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, conforme a la cual «el transcurso del plazo impuesto a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el artículo 327, párrafo noveno, de la Ley Hipotecaria para resolver y notificar el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador determina que se entienda desestimado el recurso y comporta la nulidad de una resolución del recurso recaída con posterioridad al transcurso de este plazo», pues la posibilidad de que esta Dirección General pudiera modificar la decisión una vez transcurrido el plazo para resolver crearía una situación de inseguridad jurídica. En efecto, como destaca la citada Sentencia «el sistema registral está encaminado a la protección de derechos de carácter privado, que no son los propios del interés general a cuya consecución va dirigida la actividad administrativa. Mientras en la regulación general del silencio administrativo opera de manera prevalente, como ha subrayado la doctrina, la voluntad de favorecer al administrado frente al ejercicio de las potestades exorbitantes por parte de las Administraciones públicas en su actividad encaminada a la protección del interés general, en el ámbito registral predomina en este supuesto la protección de los derechos de los terceros que, habiendo obtenido la inscripción de su derecho, pueden resultar afectados por el acceso al Registro de un derecho reconocido por la Dirección General de los Registros y del Notariado con carácter extemporáneo».

La resolución presunta es, por tanto, una verdadera resolución definitiva, a cuyo sentido desestimatorio queda vinculada la Administración sin poder variarlo por una resolución expresa extemporánea (y no una mera ficción legal con la única virtualidad jurídica de abrir el cauce a su impugnación judicial). Como ha subrayado el Tribunal

Supremo en su citada Sentencia de 3 de enero de 2011, ha sido propósito del legislador subrayar «el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común». Por otra parte, la Ley Hipotecaria establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual, como ha destacado la misma Sentencia, tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una resolución posterior en un sentido contrario al de la previa resolución presunta desestimatoria. Y no sólo eso, sino que admitir «la posibilidad de que la Dirección General de los Registros y del Notariado pudiera modificar la decisión una vez transcurrido el plazo para resolver crearía una situación de inseguridad jurídica», inseguridad que se deriva del hecho de que, como explica la reiterada Sentencia, «en el ámbito registral predomina en este supuesto la protección de los derechos de los terceros que, habiendo obtenido la inscripción de su derecho, pueden resultar afectados por el acceso al Registro de un derecho reconocido por la Dirección General de los Registros y del Notariado con carácter extemporáneo». En definitiva, no resulta legalmente admisible que por una resolución estimatoria extemporánea de este Centro Directivo puedan tener acceso al Registro títulos que podrían afectar a derechos de terceros, y por ello generar inseguridad jurídica. Con esta solución se pretende conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con la seguridad jurídica, lo que no es posible generando situaciones registrales interinas de forma indefinida por la vía de permitir reabrir los plazos ya fenecidos para la interposición de los recursos que no se promovieron el plazo. No obstante, ello no impide que si concurren de forma sobrevenida –en el momento de la nueva presentación– cambios en la situación fáctica o jurídica del caso (por ejemplo, por cambios normativos o jurisprudenciales), pueda realizarse una nueva calificación del documento, puesto que en tal caso la pretensión deducida de inscripción responde a nuevas bases, faltando el requisito de identidad objetiva de la pretensión en que se basa la imposibilidad de volver a recurrir contra un acto definitivo y firme; cambios en la situación fáctica o jurídica.

8. Resta por determinar si en el supuesto de hecho planteado ha habido, como pretende el recurrente, cambios en la situación fáctica o jurídica de la finca que justifiquen el recurso interpuesto. Sostiene el recurrente que la nueva presentación se verifica en base al cambio producido por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio. Sin embargo, tal tesis no puede acogerse. La cuestión de fondo planteada por el registrador se refiere a la necesidad del acuerdo unánime de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenece el local, dado que el sótano con el que se amplía el local podría constituir un elemento común o procomunal, y entiende que en todo caso la obra nueva que se declara supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que con arreglo al artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal exige el acuerdo unánime de la comunidad de propietarios. En la nota de calificación no se invoca ningún defecto relativo a un problema urbanístico de la declaración de obra nueva y el Real Decreto-ley citado no ha hecho modificación alguna de la Ley de Propiedad Horizontal; por lo que el recurso ha de ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 14 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.