

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1811** *Resolución de 30 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia a la práctica del asiento de presentación de un documento por el que solicita que se suspenda determinada inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña María Dolores F. M. contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Aldaia, doña María del Pilar Soriano Calvo, a la práctica del asiento de presentación de un documento por el que solicita que se suspenda determinada inscripción.

#### Hechos

I

El día 30 de mayo de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de Aldaia instancia privada suscrita por doña María Dolores F. M., en su nombre y como mandataria verbal de su hermana, doña María Teresa F. M., solicitando la posposición de la inscripción de determinada superficie a favor de don V. M. S., don V. M. P. y don M. M. M., así como que se practicasen «las anotaciones preventivas que en derecho hubiere lugar hasta que se depure la cuestión planteada en el Tribunal Constitucional». Se acompañaban unos planos de medición de determinadas fincas. Se manifestaba en dicha instancia que la ejecución 845/2009 del Juzgado de Instrucción número 2 de Torrente y Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia estaban pendientes de recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como que había planteada una denuncia penal contra el perito de autos. La documentación judicial referente a dichos autos había sido objeto de presentación anterior a la entrada de la documentación privada de referencia.

El mismo día 30 de mayo de 2013, la Registradora de la Propiedad de Aldaia, doña María Rosa Navarro Díaz, denegó la práctica del asiento de presentación del referido documento con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial, o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”. Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: “Los Registradores no extenderá asiento de presentación de los siguientes documentos: Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. [...] 3) Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna”. En todo caso, se advierte que la defensa del derecho que expone debería encauzarse por otras vías del procedimiento registral, distintas de la suspensión de otro iniciado con anterioridad –no previsto legalmente–, como pudiera ser la anotación de la demanda si tuviera carácter o con trascendencia real que dice haber interpuesto ante el Tribunal Constitucional, pero que no acredita documentalmente mediante título público, y en todo caso en virtud de mandamiento judicial (arts. 42 de la Ley Hipotecaria, 166 de su Reglamento y sus concordantes). Contra esta decisión (...)».

Mediante escrito, con fecha de 27 de junio de 2013, remitido a través del Servicio de Correos el día 29 de junio de 2013, y con entrada en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 2 de julio de 2013, doña María-Dolores F. M. solicitó a la registradora de la Propiedad la rectificación de la resolución de fecha 30 de mayo de 2013 por la que se denegó la práctica del asiento de presentación, por considerar aplicable el artículo 105 de

la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, esto es, la revisión de oficio del acto administrativo por error material.

El día 4 de julio de 2013, la Registradora de la Propiedad desestimó dicha solicitud de rectificación de la resolución de denegación de asiento de presentación, manteniendo la denegación y reiterando los medios de impugnación notificados en su momento, con los siguientes fundamentos jurídicos: «Que contra la decisión de no practicar asiento de presentación que le fue notificada el 18 de junio de 2013, se hicieron constar los recursos de que dispone el solicitante. Que contra la denegación del asiento de presentación, pese a no estar previsto en la normativa que rige el procedimiento registral ningún recurso (tras la derogación del art. 329 de la Ley 24/2001 por la Ley 24/2005), se ha admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado el recurso gubernativo, al objeto de no causar indefensión, en los términos previstos en el artículo 324 LH. Que el procedimiento registral se rige por normas propias, contenidas fundamentalmente en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de las remisiones de dichos cuerpos contienen en algunas materias a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, como ocurre en sede de plazo de notificaciones, lugar de presentación de recursos, etc. Según la Dirección General de los Registros y del Notariado «el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. Estima el Centro Directivo que esta doctrina ha sido reforzada por la STS 3-1-2011, de la cual resultan los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; b) por ello la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la DGRN no son por tanto un acto administrativo abstracto, sino que tienen por supuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles; d) las Resoluciones son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento; Por ello, es la hipotecaria la legislación de preferente aplicación al recurso contra la calificación registral» (resoluciones 14 de enero y 7 de diciembre de 2012 entre otras). Que no está previsto en la normativa vigente relativa al procedimiento registral un procedimiento de revisión de oficio de resoluciones desestimatorias. Respecto a la alegación de que existe planteada una denuncia penal contra el perito de autos, y la preferencia de fuero penal sobre el civil, le hago constar que, sin discutir este principio procesal básico de nuestro ordenamiento, dichas alegaciones no resultan corroboradas mediante documentación pública, y que la preferencia del fuero penal sobre el civil que alega se refiere a los órdenes de la jurisdicción, resultando de sus manifestaciones que se pretende la suspensión de la inscripción de unas sentencias firmes. Que la pretendida suspensión de la inscripción de unas resoluciones judiciales firmes, de obligado acatamiento conforme al artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que gozan de prioridad registral, nunca puede tener lugar, en un estado de derecho, a instancia de un interesado en virtud de documentación privada, sino, en su caso por mandato judicial, y siempre con la salvaguardia de la independencia del Registrador en su función calificadora, consagrada entre otros en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, que se extiende incluso a los apremios de Jueces y Tribunales, como resulta del artículo 136 del Reglamento Hipotecario».

Mediante escrito de fecha de 26 de agosto de 2013, remitido a través del Servicio de Correos el mismo día y con entrada en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 29 de agosto de 2013, doña María Dolores F. M. interpuso recurso contra la decisión de la registradora de no practicar asiento de presentación.

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2013. En dicho informe se hace constar que el día 29 de agosto de 2013 doña María Dolores F. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Aldaia un escrito en el que solicita que «se tenga por concedida por silencio administrativo la solicitud de suspensión del artículo 111 de la Ley 30/92, por haber transcurrido con exceso el tiempo marcado por la Ley y no haberlo resuelto específicamente este incidente planteado mediante otrosí, o subsidiariamente acceda de nuevo a suspender cautelarmente la inscripción que pretenden en contra de la Ley los señores M...», así como «... que ante la especial situación que se plantea en este tema, solicite la Registradora de la Propiedad de Aldaia plantear cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea para que se pronuncie sobre interpretación de esta Doctrina de aplicación al asunto...». En el mismo informe se hace constar que por resolución de 29 de agosto de 2013, doña María del Pilar Soriano Calvo, registradora de la Propiedad accidental de Aldaia, por licencia ordinaria de la registradora titular, resolvió ratificar la resolución de la registradora titular de fecha 4 de julio de 2103 y rechazó la solicitud relativa al planteamiento de la cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, informando a la presentante de los medios de impugnación a su disposición.

Por Resolución de 20 de noviembre de 2013 esta Dirección General acordó desestimar el recurso.

## II

El escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 29 de agosto de 2013 por doña María Dolores F. M., referido en el informe de la registradora en el expediente del recurso al que se refiere la citada Resolución de este Centro Directivo de fecha 20 de noviembre de 2013 contiene las siguientes alegaciones: «Primera.—Me ratifico *strictu sensu* en todos y cada uno de los argumentos y fundamentos legales de mi escrito de 27 de junio de 2013, la Señora Registradora se aparta del Ordenamiento Jurídico vigente para resolver esta cuestión y lleva este asunto por cauces jurídicos inapropiados. Segunda.—Insiste en el mismo error la Registradora de la Propiedad de Aldaia, no parece darse cuenta que el Fuero Penal es preferente a otro de cualquier tipo, ya sea administrativo, civil, mercantil o hipotecario y registral. Es una regla básica en cualquier orden jurídico, que promovido proceso penal sobre unos hechos de carácter registral, hay obligación de suspender por prejudicialidad penal hasta que se resuelva la denuncia o querrela iniciadora del mentado proceso penal. Hay un Instituto Jurídico denominado prejudicialidad penal, y en tanto en cuanto que esté promovido un proceso penal hay obligación de suspender cautelarmente cualquier procedimiento del tipo que fuere, hasta que se resuelva el mismo en el orden penal, y todo ello para que la tutela cautelar como una derivación de la tutela judicial efectiva ex artículo 24 de la CE pueda operar y hacer su cometido. En concreto, en un Estado de Derecho, no puede ser de recibo la situación creada por la registradora desoyendo la noticia penal que le consta pende en el Juzgado de Instrucción de Torrente (Valencia). Desde el momento en que un Tribunal Penal está entendiendo en diligencias previas de una causa hay obligación de suspender, y si no lo hace, está incumpliendo el Ordenamiento Jurídico y la legalidad el Registro de la Propiedad y su Registradora. En consecuencia, esta parte no está condicionada por los medios recursivos que le otorga la Registradora, pues los mismos están pospuestos y suspendidos —por imperio de la Ley— hasta que se cierren las diligencias previas con autoridad de cosa juzgada material y formal y se pueda reanudar la vía civil o gubernativa-administrativa que pretende el registro; sin que se alcance a comprender de ninguna de las maneras, el pretendido empecinamiento de ese órgano administrativo-registral queriendo anteponerse al fuero penal que es preferente al civil o administrativo. Es esto lo que causa un perjuicio grave a esta parte, abocándole y queriéndole derivar al ejercicio de unas acciones que ya están suspendidas por mor de las diligencias penales abiertas que condicionan hasta su resolución la actuación del Registro y de cualquier instancia civil, gubernativa o administrativa. Aquí radica la equivocación y error anormal en el funcionamiento del Registro de la Propiedad y de su

titular que no parecen someterse a la Ley y al Derecho ex artículo 103 de la CE y que contravienen el artículo 24 de la CE. Le recuerdo a la Señora Registradora de la Propiedad, que se repase la Sentencia del Tribunal de la Unión Europea de 1990, asunto Factortame, en la que se suspendieron Leyes de otro País para que no perdiera su finalidad la tutela cautelar invocada. Se evidencia pues, que nos hallamos ante una actuación de los Poderes Públicos absolutamente incompatible con el Derecho Comunitario (véase primigenia sentencia de 19 de junio de 1990 del Tribunal de Luxemburgo, asunto Factortame, que proclama el *fumus boni iuris* y la tutela cautelar como una derivación de la tutela judicial efectiva y conocido en la terminología francesa como «*reféré*»). Es decir, es una obviedad en el fundamento de las medidas cautelares (ámbito de la Administración), que este principio implica, que pueda garantizarse la tutela cautelar de los justiciables en caso de que sea necesaria para la plena eficacia de la futura decisión definitiva. Es este el error del que se duele la que suscribe y que le irroga ese Registro de la Propiedad de Aldaia, que parece no querer observar que el fuero penal es preferente a otro. Siendo que a día de la fecha, la actitud de esa Registradora de la Propiedad de Aldaia (Valencia), no queriendo suspender ni dejar sin efecto el pie de recurso otorgado por encima de las D.P. penales, ni pedir información sobre la trascendencia del resultado de la criminalización de los hechos que acceden al registro y denunciados penalmente, produce gravísimo daño patrimonial a la que suscribe, del que entiendo es presuntamente responsable el Registro de la Propiedad de Aldaia su Registradora y el Ramo de la Administración Pública en el que se encuentra integrado tal Registro, al no detener el procedimiento registra! cautelarmente hasta que se vea la trascendencia y las consecuencias de la denuncia penal que pende en el Juzgado de Instrucción de Torrente y del recurso de amparo con pieza de suspensión instado ante el TC. Así de fácil y de sencillo es todo esto. Tercera.–Es confusa, irrazonada y automática su resolución de 4 de julio de 2013, y se aparta del espíritu de la Ley, pues sí reconoce que el fuero penal es preferente sobre el civil y que no lo discute, ¿Por qué no suspende en el ámbito registral? Por otro lado, no hay tales sentencia firmes, confunde la Registradora unos autos de la Audiencia Provincial (ejecución 845/2009) cuestionado el último en el Tribunal Constitucional y sobre la materia de esos Autos es una obviedad, existe denuncia penal interpuesta en principio contra el Ingeniero Agrónomo que dio lugar a las mediciones que hoy se pretenden desplieguen eficacia en ese Registro y está abierta la vía constitucional y la de revisión procesal- civil. En aras a la brevedad, por un lado está ante la Justicia Constitucional instado recurso de amparo contra el último auto que posibilita que acceda al registro una superficie de 1.623,83 metros cuadrados y por otro, se encuentra atacado ante la Justicia penal el contenido de los dos autos –que no sentencias–. En consecuencia, con todo respeto y en estricta defensa, no le admito a la Registradora que diga que por mis manifestaciones pretendo la suspensión de unas sentencias, esto no es cierto ni verificable. La que suscribe, pretende que se suspenda la anotación cautelarmente por el peso específico de un recurso de amparo con pieza de suspensión ante el Tribunal Constitucional, y por una denuncia penal interpuesta en principio sobre el Ingeniero autor de la división de la cosa común que ha servido en la ejecución 845/2009 del Juzgado de Instrucción núm. 2 de Torrent y contra cualquier persona que en el transcurso de la investigación criminal sea responsable de que una superficie de 1.623,83 m<sup>2</sup> acceda al Registro, que es cosa muy distinta Señora Registradora. Que en un Estado de Derecho, no se puede marginar la tutela cautelar y el *fumus boni iuris* o apariencia de Derecho de quien acude a los Tribunales denunciando unos hechos que acceden al registro cuestionados por vía penal e interponiendo un recurso de amparo con pieza suspensiva ante el Tribunal Constitucional de España. De esta manera nada hay aquí firme, y esa Registradora de la Propiedad, tenía a su alcance una serie de preceptos para haber suspendido cautelarmente este asunto mientras se sustancian los sendos procesos constitucional y penal en marcha desoídos discrecionalmente por la Registradora. Esta sí que es una verdad que no puede negar la Registradora y que me causa con su decisión graves perjuicios patrimoniales por lo que obviamente en el marco del Estado de Derecho debe presuntamente responder en el

procedimiento pertinente. Finalmente, le manifiesto con todo respeto en estricta defensa y acogiéndome a la libertad de expresión, si en su día se acredita que esos metros son de las hermanas F. y no de los señores M., deberá indemnizar la Registradora y el Registro de la Propiedad de Aldaia, los daños patrimoniales que se le están irrogando de forma continuada por posible y anormal funcionamiento del Registro de la Propiedad, al otorgar pie de recurso a una resolución cuando está atacada penalmente en diligencias previas y no suspender cautelarmente lo que es suspendible a todas luces para que no pierdan su finalidad los sendos procesos penal y constitucional en marcha. Cuarta.—Tampoco es cuestión baladí y sin relevancia, como la Registradora pretende esquivar el contenido de Derecho Administrativo que tiene su resolución, derivándolo por cauces procesales y procedimentales inidóneos. Es decir, la Ley 30/1992 tiene un ámbito material en este tipo de resoluciones que no puede marginar esa Registradora cuando resuelve, pues sus resoluciones tienen parcialmente contenido obviamente de acto administrativo. Por ende, la pertinencia de solicitarle rectificación de errores a su resolución anterior y a la que hoy de nuevo impugnamos de fecha 4 de julio de 2013, por contraria al Derecho administrativo, Penal, Civil, Registral y Constitucional. A mayor abundamiento, se me ofrece un medio de impugnación por el Registro que es un recurso administrativo-gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, fiscalizable en la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, razón más que suficiente para que tenga carácter administrativo tal resolución registral en esa vertiente, de ahí la pertinencia de pronunciarse sobre la medida pedida del artículo 111 de la Ley 30/1992, que sobrevuela precisamente la Registradora y no se pronuncia sobre la cuestión que le vincula administrativamente. En aplicación parcial a la resolución de dicho precepto considero en derecho, que ha operado silencio administrativo en favor de esta Ciudadana y administrada y que está concedida la suspensión cautelar del acto administrativo de la inscripción, por mor del referido artículo 111 de la Ley 30/1992, ya que se solicitó ante el Registro el día 27 de junio de 2013, y existía la obligación inexcusable de la pesar de haberle planteado un incidente mediante otrosí en mi escrito —que no se olvide— sobrevolado en la resolución y no resuelto por la Registradora como establece la Ley. Por lo expuesto, solicito a la Registradora de la Propiedad del partido judicial de Aldaia, admita este escrito a trámite, le dé el curso que en Derecho corresponda, se tenga por concedida por silencio administrativo la solicitud de suspensión del artículo 111 de la Ley 30/1992, por haber transcurrido con exceso el tiempo marcado en la Ley y no haberlo resuelto específicamente este incidente planteado mediante otrosí, o subsidiariamente, acceda de nuevo a suspender cautelarmente la inscripción que pretenden en contra de la Ley los señores M., en tanto en cuanto se averigua la responsabilidad penal sobre la superficie de más que han llevado de manera presuntamente antijurídica los referidos señores al Registro con desprecio absoluto a la verdad material y física de la superficie de la finca, anteponiendo la Registradora el derecho hipotecario y registral al principio de la tutela cautelar vía penal y constitucional sólidamente invocado, proclamando haber lugar encontrarse suspendidos el pie de recurso de las dos resoluciones impugnadas al existir prejudicialidad penal en el Juzgado de Torrente que interrumpe todo cómputo procesal y procedimental derivado de ejercicio de acciones. Otrosí digo. Intereso que ante la especial situación que se plantea en este tema, solicite la Registradora de la Propiedad de Aldaia plantear cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, para que se pronuncie sobre interpretación de esta Doctrina de aplicación al asunto, para que no se irroguen posibles daños patrimoniales a la dicente y que está al alcance del Registro evitar con un poco de prudencia jurídica en tema tan delicado como el que se expone».

## III

Mediante escrito, de fecha 29 de agosto de 2013, doña María del Pilar Soriano Calvo, registradora de la Propiedad accidental de Aldaia, por licencia ordinaria de la registradora titular, resolvió ratificar la resolución de la registradora titular de 4 de julio de 2013 y rechazó la solicitud relativa al planteamiento de la cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en los siguientes términos: «Visto su escrito de fecha 26 de agosto

de 2013, con entrada en este Registro el 29 de agosto por correo certificado, número de Registro General de Entrada 4841/2013, por el que se solicita que se tenga por concedida por silencio administrativo, la solicitud de suspensión del artículo 111 de la Ley 30/1992, por haber transcurrido con exceso el tiempo marcado en la Ley y no haber resuelto específicamente el incidente planteado o subsidiariamente acceda de nuevo a suspender cautelarmente la inscripción que pretenden en contra de la Ley los señores M., se deniega la práctica del asiento de presentación en el libro diario de operaciones de este Registro, con el cual se inicia el procedimiento registral, de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: – Se presenta instancia privada, sin firmas legitimadas, suscrita por doña María Dolores F. M. No se acompaña documento alguno auténtico a dicha instancia. De conformidad con el artículo 9 C. E. 1978; los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 19, 20 y 40 L. H.; artículos 33, 34, 110 y 420.1 del R. H., no se presenta en el Libro Diario el expresado documento privado ya que el principio de legalidad del artículo 3 L. H. que informa la legislación hipotecaria (derivado del art. 9 C.E. 1978) exige que sea documentación pública la que tenga acceso al Registro de la Propiedad (documentación notarial, judicial o administrativa), con muy tasadas excepciones de admisión de documento privado, entre las que no se encuentra el documento presentado. El propio artículo 420. 1 del R. H. deniega la práctica de asiento de presentación al documento privado como regla general. Por ello, se deniega la extensión de dicho asiento de presentación. Esta denegación supone que no se inicia el procedimiento registral. – La misma presentante con fecha 30 de mayo de 2013 presentó instancia privada solicitando la posposición de la inscripción de determinada superficie a favor de D. V. M. S., D. V. M. P. y D. M. M. M., y que se practicasen “las anotaciones preventivas que en derecho hubiere lugar hasta que se depure la cuestión planteada en el Tribunal Constitucional”. El día 30 de mayo de 2013, la registradora titular de este Registro, doña María-Rosa Navarro Díaz, denegó el asiento de presentación. Contra esta resolución se interpuso recurso de revisión por doña María Dolores F. M. el 27 de junio de 2013, n.º de entrada 3810/2013. Por la Registradora titular se rechazó la pretensión del recurrente el día 4 de julio de 2013. – En la instancia ahora presentada se pretende que se tenga concedida por silencio administrativo la solicitud de suspensión que en su día se hizo y se acceda a suspender cautelarmente una inscripción. – No es de aplicación la doctrina del silencio administrativo solicitada por la parte al procedimiento registral, el cual tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa (y así lo declaró la propia Dirección General en su resolución de 10 de junio de 2009 y el Tribunal Supremo en su sentencia de 3 de enero de 2011), consecuencia de lo cual es que la aplicación supletoria al mismo de las normas administrativas no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. – Pero es que, además, aunque fuera de aplicación, doña María-Rosa Navarro Díaz, Registradora de la Propiedad de Aldaia, se pronunció expresamente sobre el fondo del asunto. Por ello, la registradora que suscribe, ratifica totalmente los siguientes párrafos del escrito firmado por la citada Registradora de la Propiedad de Aldaia el 4 de julio de 2013: “Respecto a la alegación de que existe planteada una denuncia penal contra el perito de autos, y la preferencia de fuero penal sobre el civil, le hago constar que, sin discutir este principio procesal básico de nuestro ordenamiento, dichas alegaciones no resultan corroboradas mediante documentación pública, y que la preferencia del fuero penal sobre el civil que alega se refiere a los órdenes de la jurisdicción, resultando de sus manifestaciones que se pretende la suspensión de la inscripción de unas sentencias firmes. Que la pretendida suspensión de la inscripción de unas resoluciones judiciales firmes, de obligado acatamiento conforme al artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que gozan de prioridad registral, nunca puede tener lugar, en un estado de derecho, a instancia de un interesado en virtud de documentación privada, sino, en su caso por mandato judicial, y siempre con la salvaguardia de la independencia del Registrador en su función calificadora, consagrada entre otros en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, que se extiende incluso a los apremios de Jueces y Tribunales, como resulta del artículo 136 del Reglamento Hipotecario”. – En cuanto a la solicitud de que se plantee por parte de la que suscribe

cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, se rechaza la misma sin perjuicio de que la parte interesada inste las acciones judiciales que estime pertinentes. Contra esta decisión (...) Aldaia, a 29 de agosto de 2013. La registradora accidental, por licencia ordinaria de la registradora titular (firma ilegible). María Pilar Soriano Calvo».

Dicha resolución fue notificada a doña María Dolores F. M. por correo certificado, con acuse de recibo, remitido el día 5 de septiembre de 2013. Consta acuse de recibo fechado el día 23 de septiembre de 2013.

## IV

Mediante escrito, de fecha 23 de octubre de 2013, remitido a través del Servicio de Correos el mismo día, y con entrada en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 7 de noviembre de 2013, doña María Dolores F. M. interpuso recurso contra la decisión de la registradora de no practicar asiento de presentación, con la siguiente alegación: «Única.– Con el gran respeto que me merece la trabajada y estudiada resolución y calificación del registro que se impugna, es lo cierto que no parece llevar razón alguna la señora registradora de la propiedad del Partido Judicial de (Aldaia) Valencia, digo esto por cuanto que desconoce el Registro de la Propiedad de Aldaia y su titular lo siguiente: A) Que Fuero el penal es preferente a otro cualquiera del Ordenamiento Jurídico. Pues bien, dice la registradora que sin discutir este principio... Si que lo discute y no lo tiene en cuenta para nada, así de fácil y de sencillo. B) En su día y obra en el expediente registral, se puso en conocimiento del Registro de la Propiedad tal situación, de la existencia de denuncia presentada contra el Perito Judicial de autos F. R. B., y se aportaron los planos de la medición hecha por el Topógrafo de autos 123/2006 y 845/2009 del Juzgado núm. 4 de primera instancia de Torrente, en ella se demostraba abiertamente la diferencia de metros que existía en este asunto por error material a favor de las hermanas F. M. (lotes C, D y E). Se aportó también contenido de la denuncia penal y núm. de previas en el Juzgado de Instrucción de Torrente (Valencia), amplia información existe de esto desde el 30 de mayo de 2013 en el expediente de aquel registro de la propiedad. Promovida una denuncia penal con núm. de previas abierto contra el Ingeniero que midió los lotes objeto de controversia y conflicto, el registro de la propiedad que es una oficina pública y se rige en parte por la Ley 30/1992 le debería haber bastado para suspender cautelarmente esta inscripción, hasta que se hubiera visto la trascendencia de la citada denuncia penal y como condicionaba aquella a la inscripción pretendida. Esto es así de fácil y de sencillo más aún, si se respeta la Ley procesal vigente como en lógica y seguridad jurídica debería ocurrir. Si el fuero penal es preferente, lo tiene que ser para todo y no sirve decir que no se discute y luego inobservar tal principio con falta de prudencia Jurídica, como le ha ocurrido al Registro de la Propiedad de Aldaia Valencia), en este penoso e injusto asunto de la posposición registral que se invoca. Sobrevuela la registradora mi anterior escrito y no es capaz de dar un argumento sólido que destruya la doctrina vinculante del Tribunal de la Unión Europea, desde el primigenio asunto Factortame, en la que nace la doctrina de la tutela cautelar que debe de aplicarse por cualquier instancia cuando el fuero penal sea preferente y los perjuicios que ocasiona la decisión difícil de reparar. Tampoco parece justificado, no querer plantear sobre la tutela cautelar que se niega a conceder la registradora de la propiedad, cuestión al Tribunal de la UE, ya que le vincula este Tribunal, su Jurisdicción y su Jurisprudencia como a cualquier otra instancia. Ningún perjuicio le causaba a la registradora haber promovido cuestión al alto Tribunal Europeo y esperar su pronunciamiento. C) Respecto a la suspensión y posposición de la inscripción como medida cautelar que no está reñida en modo alguno con la Legislación hipotecaria, pues me parece con todo respeto y en estricta defensa otro error de enorme calado de la registradora y que debe corregir la Superioridad a la que me dirijo. No es descabellado con la ley en la mano, que la calificación tiene un aspecto de derecho administrativo y si en base al artículo 111 de la Ley 30/1992, se le solicitó a esa Oficina Pública del registro, la aplicación de esta medida cautelar y suspensión, debería haber respetado el plazo procedimental el registro y haberse pronunciado, al no hacerlo opera la concesión por silencio administrativo positivo. En aras a la brevedad, nos hallamos ante un problema

que tiene estas vertientes: – La decisión de los Tribunales (Audiencia Provincial de Valencia Sección Séptima en su aspecto civil, está recurrida ante la Jurisdicción Internacional de Derechos Humanos competente. – La calificación registral está condicionada directamente por la denuncia penal (previas abiertas contra el Perito de Autos en la Jurisdicción de Torrente) condicionando directamente la calificación registral y el asiento que pretende despliegue eficacia por la Registradora y la Fe pública registral de mayo de 2013. La tutela cautelar en asuntos penales que condicionen los actos de registro y de cualquier tipo, debe primar y ceder en beneficio del fuero penal que es preferente, y solo se le ha pedido a la registradora que posponga conforme al principio de calificación registral este asiento hasta que se conozca la trascendencia de la denuncia penal en Torrente. Ninguna norma le impedía esto a la registradora y haber solicitado información a las instancias judiciales donde se encuentra *sub iudice* este asunto. Por lo expuesto, solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, admita este escrito a trámite, le dé el curso que en Derecho corresponda y se acceda a revocar la resolución impugnada proclamando la aplicación de lo cautelar en este asunto, posponiendo el asunto registral a favor de las señoras M., por la apariencia de buen derecho que tienen, hasta que se investigue en los Tribunales penales esta noticia criminal antedicha (que le consta al registro existe en investigación) y resuelva la justicia supranacional contra la decisión de la Audiencia de Valencia en su aspecto civil, que también se encuentra *sub iudice*».

V

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 14 de noviembre de 2013.

#### 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, 91 y 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 15 de junio de 2000, 3 de abril y 7 de junio de 2007 y 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012.

1. El presente expediente se refiere a una cuestión que ya ha sido planteada por la misma interesada en un anterior recurso contra la negativa de la registradora de la Propiedad a la práctica del asiento de presentación de una instancia privada por la que aquélla solicita que se suspenda la realización de determinada inscripción, y se extienda la anotación preventiva que proceda, porque –según afirma dicha interesada– se ha interpuesto recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional respecto del procedimiento judicial del que deriva el acto que se pretende inscribir y se ha iniciado determinado procedimiento penal. El inicial recurso ha sido desestimado por esta Dirección General en Resolución de 20 de noviembre de 2013.

Por ello, debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012), que ha de ser mantenida también en el presente supuesto.

2. 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. art. 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. arts. 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 Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitera la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

3. Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya 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. art. 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 que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 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 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. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

4. 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, 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 Hipotecario 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 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. art. 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; y 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 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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 30 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.