

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12001 *Resolución de 26 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Móstoles n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de pactarse intereses moratorios abusivos.*

En el recurso interpuesto por don C. C. M., en nombre y representación de «Banco Castilla-La Mancha, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de Propiedad de Móstoles número 1, don José Ángel Gutiérrez García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de pactarse intereses moratorios abusivos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de febrero de 2017 ante el notario de Talavera de la Reina, don Fernando Tobar Oliet, con el número 381 de protocolo, se constituyó una hipoteca sobre un local comercial radicante en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 1, en garantía de un préstamo concedido a una sociedad mercantil con destino a «la inversión en activos fijos», siendo la hipotecante otra sociedad mercantil con distinto objeto social.

II

Presentada telemáticamente dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Móstoles 1 Entrada N.º: 574 del año: 2.017 Asiento N.º: 330 Diario: 68 Presentado el 23/02/2017 a las 14:52 Presentante: Gestores Adm. Reunidos, S.A. -Alcorcón-Interesados: Banco de Castilla La Mancha, S.A., Óptica Ancar, S.L. Previa calificación de la precedente escritura de préstamo con garantía hipotecaria, otorgada el día veintitrés de febrero del año dos mil diecisiete, ante el Notario de Talavera de la Reina, don Fernando Tobar Oliet, con número de protocolo 381/2017, presentado en este Registro con el Asiento 330 del Diario 68, se suspende la inscripción del mismo, en cuanto a la finca registral 4024, conforme a los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, con base a los hechos y fundamentos que siguen: Hechos: Primero: En la estipulación tercera: intereses ordinarios dice: «El principal dispuesto y no amortizado del préstamo devengará un interés del 2,750 por ciento nominal anual, que la entidad liquidará y la parte prestataria habrá de satisfacer por meses vencidos, contados de fecha a fecha a partir del día de hoy». En la cláusula sexta.-intereses de demora se estipula que «Las cantidades vencidas y no satisfechas a sus respectivos vencimientos, devengarán día a día intereses de demora a un tipo nominal anual del veintinueve por ciento, que serán liquidados en el momento de su pago, siendo la fórmula utilizada para su cálculo, la incorporada en anexo a esta escritura.» Y en la estipulación Octava de garantía hipotecaria se pacta «(c) Del pago de los intereses de demora de un año al tipo pactado en la estipulación Sexta de esta escritura, es decir, hasta una cantidad máxima de dieciséis mil quinientos treinta euros (16.530,00 €)». Segundo: I. Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, especialmente la de fecha 14 de marzo de 2013, establecen la obligación de los funcionarios y autoridades de los Estados Miembros de rechazar las cláusulas abusivas. II. Entre los citados funcionarios o autoridades están incluidos los Registradores de la Propiedad. III. Que el momento oportuno de apreciar por el Registrador de la Propiedad,

el carácter abusivo de una cláusula, hay que entender que es precisamente con ocasión de la inscripción del negocio jurídico que la contenga, en el Registro de la Propiedad. Fundamentos de Derecho y defecto apreciado Primero: Como ha señalado el Tribunal Supremo, el interés de demora tiene una naturaleza por un lado indemnizatoria (del daño causado por el retraso en el pago) y por otro disuasoria (desincentivar el incumplimiento o cumplimiento tardío.) Por su parte, el interés ordinario tiene por función la de retribuir el dinero prestado durante el tiempo que esté a disposición del prestatario. Segundo: Tanto el Tribunal Supremo, como la DGRN han señalado reiteradamente, que entre ambos intereses tiene que existir una correlación, o proporción. Así la DGRN en Resolución de 22 de Julio de 2015 señala: «Ambos tipos de interés deben guardar en todo caso una cierta proporción, pronunciándose siempre la Ley en el sentido de que el interés demora debe calcularse partiendo de los intereses ordinarios previamente pactados o de su asimilado el interés legal del dinero». Esta naturaleza de los intereses de demora y esta correlación o proporción entre los intereses ordinarios y los intereses moratorios, debe existir en todo préstamo, sea o no consumidor el deudor, si bien, en el supuesto de que el deudor tenga el carácter de consumidor, expresamente el Tribunal Supremo ha sentado la doctrina de que el interés de demora no pueda superar dos puntos al interés ordinario (STS de 3 de junio de 2016). Para comprender si se da o no esa correlación o proporción se pueden tomar las referencias que nos ofrece el propio ordenamiento jurídico, tales como: 1.º el artículo 20.4 de la Ley 16/2011 de Crédito al consumo (que suplió a la Ley 7/1995 y ya contenía una regla similar en su art. 19.4), que se refiere a 2,5 veces del interés legal del dinero; 2.º el artículo 7 de la Ley 3/2004 de lucha contra la morosidad en las operaciones mercantiles, contempla el tipo de interés del BCE más 7 puntos; 3.º la Ley 50/1980 del contrato de seguro contempla un interés de demora que será el tipo legal incrementado en un 50% (y sólo si la aseguradora dejase pasar dos años sin indemnizar al asegurado, se aplicaría al empresario asegurador la gravosísima y excepcional consecuencia de un interés muy similar al que aquí tratamos - 20% vs. 19%); 4.º la regla dispositiva sobre los intereses moratorios que está señalada por ley, con carácter general, en el artículo 1108 del C. Civil, contempla, a falta de otra específica, el pago del interés legal; 5.º los denominados intereses procesales están señalados por ley, en el artículo 576 de la LEC, a falta de norma especial o previsión convencional, en el tipo del interés legal del dinero incrementado en dos puntos. 6.º Y la nueva redacción del artículo 114, número 3, de la Ley Hipotecaria que para el préstamo destinado a la adquisición de la vivienda habitual la fija en tres veces el interés legal del dinero. Estos son criterios establecidos por el Tribunal Supremo en reiteradas sentencias, así como las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Tercero: El Tribunal Supremo ha declarado expresamente abusivo un interés moratorio del 29% en sentencia de 23 de septiembre de 2010, e igualmente se considera abusivo un interés moratorio del 22%, sentencia de 22 de febrero de 2013. Más recientemente, la STS de 23 de diciembre de 2015, declara la nulidad por abusiva, de una cláusula de un préstamo hipotecario que fijó un interés de demora del 19%. En este mismo sentido se manifiesta Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 2015 que fija como doctrina jurisprudencial que en los contratos de préstamo sin garantía real concertados con consumidores, es abusiva la cláusula no negociada que fija un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado, que considera el más idóneo. Consecuencias de la falta de proporcionalidad: Si esa proporción no se da, la cláusula es abusiva y el TS la considera nula: «la apreciación del carácter abusivo de la cláusula conlleva la nulidad de la misma, sin que proceda su moderación por vía judicial» (STS de 23 12 2015). (La sentencia de 22 abril 2015 señala por su parte «la consecuencia de la apreciación de la posibilidad de la cláusula abusiva es la supresión de tal cláusula, sin que el juez pueda aplicar la norma supletoria que el derecho nacional prevea a falta de estipulación contractual, y sin que pueda integrarse el contrato del ante los criterios establecidos en el derecho español en el artículo 1258 del código civil, salvo que se tratase de una cláusula necesaria para la subsistencia del contrato, en beneficio del consumidor, lo que no es el caso de las cláusulas establece en el interés de demora...») (El Auto del Tribunal de

Justicia de la Unión Europea de 11 junio 2015, reitera la imposibilidad del juez nacional de integrar, moderar o aplicada supletoriamente cualquier norma interna que vaya en contra de la Directiva 93/13, cuando se aprecia la abusividad en la cláusula de intereses moratorios, debiendo por lo tanto juez nacional declarar la nulidad absoluta de la cláusula, teniendo los intereses moratorios por no puestos. Es más el Tribunal de Justicia declara que en la medida que la cláusula predispuesta en el contrato con el consumidor es abusiva, debe declarar su nulidad absoluta con independencia de que se haya aplicado o no. Por todo lo anterior, no procede practicar la inscripción solicitada al pactarse en la escritura precedente, un interés de demora del veintinueve por ciento, que debe considerarse no guarda la debida proporción con el interés ordinario pactado, debiendo además, en su caso considerarse abusivo. (Artículo 114 LH, resolución DGRN de 22 de julio de 2015, sentencias de 14 de marzo de 2013 y 21 de enero de 2015 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sentencias del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2010 y 22 de febrero de 2013, y 23 de diciembre de 2015 y artículo 20 LCC). Se comunica que la escritura de préstamo con garantía hipotecaria que se inscriba en su día lo será sin aquellos pactos o cláusulas contrarios a normas imperativas o carentes de trascendencia real y que no deben ser objeto de inscripción, según reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Contra esta calificación (...) Móstoles, a diecisiete de abril del año dos mil diecisiete.—El registrador don José Ángel Gutiérrez García (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, que fue notificada por telefax el día 21 de abril de 2017, don C. C. M., en nombre y representación de «Banco Castilla-La Mancha, S.A.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de junio de 2017 que se presentó en el Registro General de la Subdelegación de Gobierno en Cuenca ese mismo día, teniendo entrada en la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 21 de junio de 2017 y remitido al Registro de la Propiedad de Móstoles número 1, donde tuvo entrada el día 3 de julio de 2017, en base a los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos jurídicos: I.—Competencia, procedimiento y legitimación: Art. 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. II.—Fondo del asunto: Único.—El argumento empleado por el Registrador de la Propiedad de Móstoles para denegar la inscripción de la escritura de referencia radica en considerar que un interés de demora del veintinueve por ciento no guarda la debida proporción con el interés ordinario pactado, debiendo además considerarse abusivo. Sin embargo no podemos estar más en desacuerdo con el criterio mantenido por el Sr. Registrador dado que, los fundamentos en los que se apoya para fundamentar su resolución no son aplicables al caso que nos ocupa. Así: a) En primer lugar es relevante subrayar que el préstamo formalizado en la escritura cuya calificación es causa del presente recurso no es un préstamo a un consumidor. Ello resulta acreditado por lo dispuesto (i) en el Exponen I de la escritura donde se indica como destino/objeto del préstamo «inversión en activos fijos» y (ii) en la Cláusula primera se dispone expresamente que la «(...) ésta (la parte prestataria o deudora) manifiesta que no tiene la condición de consumidor y el préstamo se destina a su actividad empresarial o profesional» b) Por lo expuesto en la letra a) anterior no es aplicable ni la normativa/legislación ni la Jurisprudencia a la que alude el Registrador de Móstoles para calificar como desproporcionado y abusivo el interés de demora pactado y ello porque: (i) Por un lado dicha normativa bien regula operaciones de crédito o préstamos con consumidores o regula los intereses de demora aplicables en otros ámbitos (procesales, materia de seguros), que no se corresponden con el que aquí nos ocupa. Así: - El artículo 20.4 de la Ley 16/2011 regula los intereses de demora de los descubiertos en cuentas a la vista cuyos titulares sean consumidores. Por tanto un supuesto de hecho que nada tiene que ver con el que trae causa la calificación registral objeto de recurso, Operación de Préstamo y titular un No Consumidor. - La Ley 3/2004 tiene por objeto «combatir la morosidad» de operaciones comerciales entre empresas o entre empresas y la administración, cuyo objeto sea la entrega de bienes o prestación de servicios, y a mayor abundamiento tiene por objeto evitar los abusos frente a los acreedores en la fijación de los plazos de pago. Por tanto su ámbito de aplicación escapa

al que aquí nos ocupa, pero además tiene por objeto proteger a los acreedores. - Las limitaciones establecidas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria para los intereses demora aplican a los préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda. Por tanto dicha limitación no aplica en este caso porque estamos ante un préstamo cuyo destino es la «inversión en activos fijos» (no la adquisición de una vivienda) y la hipoteca no está constituida sobre una vivienda. - Huelga decir que tampoco aplica en este caso lo dispuesto en el artículo 576 de la LEC, ni debe ser tenido en cuenta para valorar o no la desproporción de los intereses aquí pactados, ya que son los intereses previstos para el supuesto de «mora procesal». - Por último indicar que la previsión del artículo 1.108 del Código Civil solo aplica en defecto de pacto. Por tanto tampoco aplica en el caso que nos ocupa, por cuanto si hubo un pacto expreso entre las partes respecto de los intereses de demora. (ii) Por otro lado la jurisprudencia aludida en la Calificación registral objeto de recurso versa sobre préstamos con consumidores y no sobre préstamos con no consumidores. Particularmente: - STS de 23 de diciembre de 2015: Los pronunciamientos que contiene esta sentencia sobre la abusividad de los intereses de demora se refieren todos y cada uno de ellos a préstamos con garantía hipotecaria sobre viviendas, es decir a préstamo de consumidores. - STS de 23 de septiembre de 2010 fundamenta su pronunciamiento sobre la abusividad de los intereses de demora en la normativa aplicable a consumidores, en la medida en que el préstamo objeto de controversia de dicha sentencia se había formalizado entre una Entidad Financiera y un Consumidor, lo que no ocurre en el caso que aquí nos ocupa. - STS 22 de abril de 2015 versa sobre los intereses de demora en los préstamos personales con consumidores sin garantía real. Por tanto supuesto de hecho que nada tiene que ver con el que aquí nos ocupa. En su virtud, Suplico Que teniendo por presentado este escrito y documentos acompañados en tiempo y forma, se sirva admitirlos, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Móstoles n.º 1 expedida con fecha 17 de abril de 2017».

IV

El registrador emitió informe el día 14 de julio de 2017, en el cual solicitó la inadmisión del recurso por extemporáneo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 248, 322, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5 del Código Civil; 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 30 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 209/2013 de 16 de diciembre; la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011; la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 19 de diciembre de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 1985, 6 de octubre de 2004, 18 de enero, 14 de febrero, 15 y 21 de abril, 22 de julio, 15 de octubre y 30 de diciembre de 2005, 12 de enero, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero, 19 de junio y 29 de septiembre de 2008, 29 de julio de 2009 22 de marzo y 12 de noviembre de 2011, 20 de enero, 24 de mayo, 19 de abril, 2 de octubre y 4 de diciembre de 2013, 13 de marzo y 23 de abril de 2014, 29 de mayo y 22 de julio de 2015 y 19 de octubre de 2016.

1. Como cuestión previa antes de entrar a analizar el defecto de fondo de la nota de calificación, debe dilucidarse acerca de si el recurso que da origen a esta resolución se ha presentado o no en plazo y, por tanto, si debe ser admitido a trámite o rechazado.

A este respecto, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación y que el computo

de este plazo se hará de acuerdo a lo establecido en la antigua Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Y conforme al artículo 5 del Código Civil: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes».

Por su parte, el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común señalaba que: «2. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes».

Interpretando conjuntamente ambos artículos, la más abundante y reciente interpretación jurisprudencial de la expresión acerca de que el comienzo del cómputo tiene lugar «a partir del día siguiente», entendió que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, es decir, haciendo coincidir este término con el contenido en la expresión «de fecha a fecha».

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», del día 17 de enero de 2014, considerando que la forma de realizar el cómputo de los plazos de fecha a fecha según la interpretación tradicional (el plazo vence el día cuyo ordinal coincida con la notificación del acto) no puede considerarse que sea «manifiestamente irrazonable o arbitraria, incurra en error patente o asuma un criterio hermenéutico contrario a la efectividad del derecho a la tutela judicial» (fundamento jurídico cuarto).

Finalmente, la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que entró en vigor el 2 de octubre del pasado año 2016, con el fin de resolver la problemática generada en este tema, introduce una redacción de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada. Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015, dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

2. En el supuesto objeto de este recurso, según el informe del registrador de la Propiedad, la calificación se emitió con fecha 17 de abril de 2017 y fue notificada tanto a la gestoría presentante, «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», de la copia en soporte papel, como al notario autorizante por medio de telefax con fecha de 21 de abril de 2017, lo cual se acredita con copia del reporte del telefax de la comunicación de la nota de calificación. Por tanto, conforme a las reglas expuestas en el apartado anterior, el plazo de interposición del recurso finalizó el día 22 de mayo de 2017, dado que el día 21 de ese mes era inhábil.

Según consta en el expediente el escrito de recurso de fecha 19 de junio de 2017 fue presentado en el Registro General de la Subdelegación de Gobierno en Cuenca el día 19 de junio de 2017 (fecha a efectos de cómputo del plazo), se remitió por dicha oficina a este Centro Directivo, donde tuvo entrada el día 21 de junio de 2017, y fue remitido al Registro

de la Propiedad de Móstoles número 1, que lo recibió el día 3 de julio de 2017. Por tanto, de acuerdo con estos antecedentes el recurso debe entenderse presentado fuera de plazo.

Sin embargo el recurrente afirma en su escrito de interposición del recurso que su representado, el acreedor «Banco Castilla-La Mancha, S.A.», recibió la comunicación el día 23 de mayo de 2017, en cuyo caso el recurso se habría presentado en plazo, pero sin justificación de ningún tipo ni manifestación del procedimiento por el que ha recibido la notificación de la nota de calificación. Procede, en consecuencia, determinar cuál de las partes tiene razón, pues según cuál sea el verdadero día de la notificación de la nota de calificación, el recurso deberá admitirse o bien rechazarse por extemporáneo.

3. A este respecto, el registrador de la Propiedad señala en su informe que la calificación que se recurre fue notificada al presentante del documento, que fue la entidad «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», y que dicha notificación se efectuó por fax el día 21 de abril de 2017 a las 14:54 horas, acreditándose, como ya se ha indicado, con el correspondiente justificante emitido por el fax de su oficina.

Asimismo, se señala en el informe, y se acredita con copia, que en la solicitud de la inscripción firmada por el presentante de la escritura objeto de este expediente, la citada gestoría prestó el consentimiento para que en caso de calificación negativa se hiciera la notificación por fax que, como se acaba de indicar, el Registro realizó.

Esta notificación por fax es, por otra parte, el medio expresamente autorizado por la gestoría «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», con carácter general, para realizar las notificaciones a la misma cuando actúa como presentante del documento, lo que se acredita por copia del documento no revocado de autorización del año 2002, siendo el indicado número de fax donde se han realizado habitualmente todas las notificaciones de las calificaciones de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad de Móstoles número 1 durante los años que median desde el 2002. Además, esa solicitud de notificación al presentante en el domicilio designando a efectos de notificaciones el fax citado se sigue reiterando, según señala el funcionario calificador, en los sucesivos documentos que se presentan en esta oficina, como se acredita con copia de dichas solicitudes.

A estos efectos, esta Dirección General viene considerando válida la notificación de la calificación hecha por fax al presentante o interesado cuando éste así lo hubiere admitido previamente, conforme dispone el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y siempre que quede constancia de la fecha de la misma, con indicación del destinatario de la notificación y del contenido de ésta, debiendo incorporarse al expediente la correspondiente acreditación de dichos datos (vid. Resoluciones de 15 de octubre de 2005, 29 de julio de 2009 y 2 de octubre y 4 de diciembre de 2013 «in fine», entre otras); circunstancias éstas que concurren en este supuesto.

Por lo tanto, se considera probado que el Registro de la Propiedad de Móstoles número 1 ha realizado la notificación de la calificación por medio hábil, en términos del citado artículo 322 de la Ley Hipotecaria, por estar expresamente autorizado dicho procedimiento del fax por el presentante del documento, la entidad «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.»; por lo que a pesar de la validez de la presentación del recurso en la Subdelegación del Gobierno de Cuenca (vid. párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de julio de 2011 y 3 de junio y 20 de noviembre de 2013), el mismo debe entenderse presentado fuera de plazo.

Es posible, por último, que el acreedor hipotecario fuera informado de la nota de calificación por su representante, la gestoría «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», el día 23 de mayo de 2017, pero ello no altera la circunstancia de que la fecha inicial del cómputo es aquella en que la notificación se realizó a la entidad encargada de la presentación y gestión del documento, ya que la persona del presentante -no los interesados-, es a la que debe notificarse la calificación registral negativa conforme expresamente señala el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 20 de enero de 2013).

4. Por tanto, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios, una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se

subsanan los defectos que en ella se hubiera puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el correspondiente asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad de que gozaba el mismo.

No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de marzo de 2007, 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y otras más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, esa firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer, si no hubiere recaído antes resolución específica, nuevo recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso en los términos que anteceden.

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, 26 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.