ANUARIO

DE LA

DIRECCIÓN GENERAL

DE

SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

AÑO

2020

PARTE I

La Dirección General de los Registros y del Notariado fue suprimida por Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales (artículo 2.2), siendo el órgano directivo que asume sus funciones la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

1. RECURSOS

1.1 Resoluciones dictadas en recursos contra calificaciones de los Registradores de la Propiedad

1.1.1 RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 2 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madridejos, por la que se deniega la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para reducir la cabida de una finca que se dice haber sido expropiada en parte. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11090**

Resolución de 3 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11091**

Resolución de 3 de enero de 2020 (2.ª), 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 San Cristóbal de La Laguna núm. 1 y 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 23 de septiembre de 2020). **2020/11093**

Resolución de 3 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11092**

Resolución de 7 de enero de 2020 (1.ª), 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 Palma de Mallorca núm. 8, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por apreciar discrepancias entre

dos copias autorizadas de la misma escritura matriz. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11100**

Resolución de 7 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11095**

Resolución de 7 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sagunto núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11094**

Resolución de 7 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Logroño núm. 1 a realizar calificación sustitutoria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11097**

Resolución de 7 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 23 de septiembre de 2020) **2020/11096**

Resolución de 8 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en ejecución hipotecaria por importe inferior al 50% de su valor para subasta. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04356**

Resolución de 8 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Gandía núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04355**

Resolución de 8 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Gandía núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04357**

Resolución de 8 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 20, por la que se suspende la

inscripción de un testimonio de decreto de divorcio con liquidación de bienes comunes en convenio regulador. (BOE de 8 de abril de 2020) . . . **2020/04354**

Resolución de 8 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04353**

Resolución de 8 de enero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04352**

Resolución de 9 de enero de 2020 (1.ª), 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 Castellón de la Plana núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una resolución expedida por la jefa de Sección de la Secretaría General de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04361**

Resolución de 9 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca núm. 2, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación en el Libro Diario. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04359**

Resolución de 9 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de donación. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04360**

Resolución de 9 de enero de 2020 (4.ª), 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 Chiclana de la Frontera núm. 2, por la que se deniega la expedición de nota simple informativa. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04362**

Resolución de 9 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de establecimiento mercantil destinado a oficina de farmacia con traspaso de local de negocio y pacto de arrendamiento futuro. (BOE de 8 de abril de 2020) **2020/04358**

Resolución de 15 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, agrupación y permuta en ejecución de sentencia judicial. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06346**

Resolución de 15 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza núm. 9, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06344**

Resolución de 15 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06348**

Resolución de 15 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06343**

Resolución de 15 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Arteixo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06342**

Resolución de 15 de enero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06341**

Resolución de 15 de enero de 2020 (7.ª), 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 Pozuelo de Alarcón núm. 1, por la que se suspende el inicio de la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06347**

Resolución de 16 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020). **2020/06354**

Resolución de 16 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06353**

Resolución de 16 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06349**

Resolución de 16 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06355**

Resolución de 16 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06351**

Resolución de 16 de enero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06350**

Resolución de 16 de enero de 2020 (7.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sitges, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06352**

Resolución de 17 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 2 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06359**

Resolución de 17 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 15, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06358**

Resolución de 17 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06361**

Resolución de 17 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza núm. 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de convenio regulación de divorcio y liquidación de la sociedad de gananciales. (BOE de 18 de junio de 2020) . . . **2020/06363**

Resolución de 17 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuenlabrada núm. 4, por la que se suspende la inscripción, en cuanto a una finca registral, de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020). **2020/06365**

Resolución de 17 de enero de 2020 (6.ª), 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 Eivissa núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06364**

Resolución de 17 de enero de 2020 (7.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid núm. 11, por la que se suspende la calificación y despacho de una escritura de adición de herencia, de conformidad artículo 254 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06366**

Resolución de 17 de enero de 2020 (8.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ocaña, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06357**

Resolución de 20 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y de un mandamiento de cancelación de cargas dictados en ejecución de un embargo anotado sobre otro embargo previo, sin intervención del titular registral de la finca. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06370**

Resolución de 20 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se sus-

pende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06371**

Resolución de 20 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Peñafiel a inscribir una venta acordada en un proceso concursal. (BOE de 18 de junio de 2020). **2020/06369**

Resolución de 20 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Castro-Urdiales, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva preexistente. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06368**

Resolución de 21 de enero de 2020 (1.ª), 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 Jaén núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06375**

Resolución de 21 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Madrid núm. 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06374**

Resolución de 21 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida núm. 2, por la que se deniega la cancelación de una nota marginal de afección fiscal por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06372**

Resolución de 21 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pastrana-Sacedón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06373**

Resolución de 21 de enero de 2020 (5.ª), 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 Las Palmas de Gran Canaria núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06376**

Resolución de 22 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Belorado, por la que se suspende la

inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06380**

Resolución de 22 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06379**

Resolución de 22 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06377**

Resolución de 22 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06378**

Resolución de 23 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 48, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y adjudicación de inmueble. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06383**

Resolución de 23 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06382**

Resolución de 23 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa a inscribir una escritura de partición de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06384**

Resolución de 23 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villena, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada a la que se acompaña fotocopia de una sentencia de divorcio y del convenio regulador. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06385**

Resolución de 24 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vic núm. 3 a hacer constar la nulidad de

una inscripción de hipoteca solicitada en una instancia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06387**

Resolución de 24 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Girona núm. 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo ordenada en mandamiento dictado en sede de procedimiento ordinario. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06388**

Resolución de 24 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 53, por la que resuelve inscribir parcialmente un testimonio de auto firme de liquidación de régimen de gananciales, denegando la inscripción en cuanto al 1% de una finca. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06386**

Resolución de 27 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de operaciones particionales de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06389**

Resolución de 28 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por el registrador de la propiedad de Tías, de compraventa de una cuota de participación de una finca registral, así como de una hipoteca en garantía del precio aplazado y de dos pagarés. (BOE de 18 de junio de 2020). **2020/06396**

Resolución de 28 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Fernando de Henares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06390**

Resolución de 28 de enero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Fernando de Henares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06391**

Resolución de 28 de enero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06392**

Resolución de 28 de enero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña núm. 2 a inscribir determinada opción de compra. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06397**

Resolución de 28 de enero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña núm. 2 a inscribir determinada opción de compra. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06398**

Resolución de 28 de enero de 2020 (7.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 17, por la que se suspende la inscripción de una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06393**

Resolución de 28 de enero de 2020 (8.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga núm. 7, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06395**

Resolución de 28 de enero de 2020 (9.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 53, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06394**

Resolución de 28 de enero de 2020 (10.ª), 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 Castellón de la Plana núm. 1, por la que califica negativamente la inscripción de la constitución de un derecho de usufructo vitalicio y de un derecho de uso temporal sujeto a condición suspensiva acordados, y establecidos en convenio regulador de divorcio aprobado por sentencia. (BOE de 18 de junio de 2020) **2020/06399**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de derechos, complementada por otra escritura de consolidación de cesión de derechos hereditarios. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06772**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Elche núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06771**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06774**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Paterna núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06773**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06775**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada en mandamiento administrativo dictado en procedimiento de apremio por impago de cargas urbanísticas. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06780**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pola de Laviana, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06781**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Ávila núm. 2, por la que se suspende la expedición de una certificación de dominio y cargas ordenada en procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06782**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra el contenido de una nota simple emitida por el registrador de la propiedad de Guardamar del Segura, por la que se informa de la existencia de una hipoteca. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06779**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tamarite de Litera, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado

en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06783**

Resolución de 4 de febrero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Bilbao núm. 7, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06778**

Resolución de 5 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Fe núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06786**

Resolución de 5 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas núm. 2 a inscribir una escritura de cesión de una finca. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06785**

Resolución de 6 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Bilbao núm. 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06788**

Resolución de 6 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06791**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 20, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa. (BOE de 26 de junio de 2020). **2020/06792**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se suspende la inscripción de un acta de adjudicación derivada de un procedimiento de apremio fiscal. (BOE de 26 de junio de 2020) **2020/06797**

Resolución de 11 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería núm. 3, por la que se deniega la ins-

cripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06666**

Resolución de 12 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mijas núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de disolución de comunidad precedida de otra de adjudicación de herencias. (BOE de 23 de septiembre de 2020). . **2020/11101**

Resolución de 12 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Huércal-Overa, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación. (BOE de 24 de junio de 2020). **2020/06670**

Resolución de 12 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alba de Tormes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06667**

Resolución de 12 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alba de Tormes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06668**

Resolución de 13 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 53, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06671**

Resolución de 13 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sevilla núm. 16, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06674**

Resolución de 13 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Granada núm. 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06672**

Resolución de 13 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de califica-

ción extendida por el registrador de la propiedad de Felanitx núm. 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06676**

Resolución de 13 de febrero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una anotación preventiva de embargo. (BOE de 24 de junio de 2020) **2020/06675**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 24, por la que se deniega la rectificación de una inscripción registral. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07074**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo núm. 6, por la que suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa rectificada por la parte compradora. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07070**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 6, por la que se suspende la anotación de un embargo cuya titularidad no pertenece a los ejecutados. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07071**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Huelva núm. 3, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07073**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que suspende la inscripción de un mandamiento expedido por el recaudador ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 1 de Santa Cruz de Tenerife. (BOE de 9 de julio de 2020) **2020/07531**

Resolución de 14 de febrero de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete núm. 1 a la inscripción de una escritura pública de obra nueva en construcción. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07072**

Resolución de 18 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07075**

Resolución de 18 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Fernando núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07076**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07083**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granollers núm. 3, por la que se suspende la solicitud de inscripción del derecho real de hipoteca. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07079**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de León núm. 4 a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07081**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mieres, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07080**

Resolución de 20 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07181**

Resolución de 20 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algete, por la que se deniega la inscripción de una escritura de donación. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07183**

Resolución de 20 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que suspende la inscripción de un mandamiento expedido por recaudador ejecutivo de la Tesorería General de la Seguridad Social. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07084**

Resolución de 21 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de aceptación de herencia. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07086**

Resolución de 21 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Castellón de la Plana núm. 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una sexta parte indivisa de finca por haberse realizado la misma mediante adjudicación directa, en vez de promoverse nueva subasta o la adjudicación a la propia Agencia Tributaria. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07087**

Resolución de 21 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Boi de Llobregat, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando la cancelación de una condición resolutoria. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07184**

Resolución de 25 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07187**

Resolución de 25 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07185**

Resolución de 25 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se deniega la expedición de certificación en un expediente de dominio para la rectificación de descripción. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07186**

Resolución de 26 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la

registradora de la propiedad de Marbella núm. 2, por la que practicó la inscripción de determinada compraventa. (BOE de 3 de julio de 2020). . **2020/07190**

Resolución de 26 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Elche núm. 4 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07188**

Resolución de 26 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ourense núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa en la que se acuerda la adjudicación directa de una finca y la cancelación de las cargas posteriores a la anotación en la que se sustenta el procedimiento administrativo. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07189**

Resolución de 26 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción de la georreferenciación de una finca. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07088**

Resolución de 27 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ontinyent a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07193**

Resolución de 27 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granollers núm. 3, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de determinada escritura. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07192**

Resolución de 27 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Antequera, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación acordada en decreto dictado en procedimiento ejecutivo judicial. (BOE de 2 de julio de 2020). . . **2020/07089**

Resolución de 28 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules núm. 3, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07195**

Resolución de 28 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers núm. 3 a practicar asiento de presentación de una instancia privada. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07197**

Resolución de 28 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Getafe núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de novación de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07196**

Resolución de 4 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo núm. 3, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07200**

Resolución de 4 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07201**

Resolución de 4 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Picassent núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07198**

Resolución de 4 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Toro-Fuentesaúco, por la que suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07199**

Resolución de 5 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07205**

Resolución de 5 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Almuñécar, por la que se deniega la inscripción de una cláusula sobre interés de demora en un préstamo hipotecario. (BOE de 3 de julio de 2020) **2020/07206**

Resolución de 5 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por la que se deniega la inmatriculación de una finca. (BOE de 3 de julio de 2020). . . . **2020/07202**

Resolución de 5 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota calificación suscrita por el registrador de la propiedad de Ávila núm. 2, por la que acuerda denegar la expedición de una certificación de dominio y cargas según lo prevenido en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. (BOE de 2 de julio de 2020) **2020/07090**

Resolución de 5 de marzo de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palencia núm. 1 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 3 de julio de 2020). **2020/07203**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante núm. 4 a inscribir una escritura de partición de herencia otorgada en Francia. (BOE de 6 de julio de 2020) . . . **2020/07343**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Baza, por la que se deniega la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se acuerda la separación de mutuo acuerdo de unos cónyuges sin liquidar la sociedad de gananciales. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07347**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arnedo, por la que se deniega la inscripción de la resolución de una compraventa. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07346**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por la que se suspende una rectificación de fincas solicitada en instancia privada. (BOE de 6 de julio de 2020). **2020/07348**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 3 a inscribir una escritura de donación. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07342**

Resolución de 6 de marzo de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de califi-

ción del registrador de la propiedad de San Miguel de Abona, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de compraventa. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07345**

Resolución de 11 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Peñafiel, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y adaptación catastral. (BOE de 6 de julio de 2020). **2020/07350**

Resolución de 11 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arona, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en un procedimiento judicial. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07351**

Resolución de 11 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena núm. 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07352**

Resolución de 11 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manilva, por la que, aunque se inscribe el ejercicio de una opción de compra, se suspende la cancelación de las cargas posteriores a la opción. (BOE de 6 de julio de 2020) . . **2020/07353**

Resolución de 12 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Quintanar de la Orden, por la que se deniega la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07356**

Resolución de 12 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Illescas núm. 1, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en ejecución hipotecaria por importe inferior al 50% de su valor para subasta. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07357**

Resolución de 12 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules núm. 3, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07358**

Resolución de 12 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa. (BOE de 6 de julio de 2020) **2020/07354**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tudela núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio para inmatricular una finca. (BOE de 9 de julio de 2020) **2020/07534**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid núm. 39, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva finalizada. (BOE de 9 de julio de 2020). **2020/07536**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato privado y carta de pago. (BOE de 9 de julio de 2020). . . **2020/07533**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Torrente núm. 2, de una escritura de subrogación de hipoteca constituida sobre una concesión administrativa por razón de falta de autorización de la administración concedente. (BOE de 9 de julio de 2020) **2020/07535**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, por la que se deniega la práctica de una anotación de suspensión solicitada mediante instancia. (BOE de 14 de julio de 2020). **2020/07835**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Gijón núm. 2 a inscribir una escritura de entrega de dividendo en especie. (BOE de 14 de julio de 2020) **2020/07834**

Resolución de 1 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 27, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de una comunidad. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07654**

Resolución de 1 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Coruña núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación de herencia y de una segregación al figurar inscritas las fincas a nombre de persona distinta de los causantes y existir una sustitución fideicomisaria en virtud de la cual las mismas no han entrado en su patrimonio. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07657**

Resolución de 1 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad núm. 11 de Barcelona a expedir una certificación de traslado de una finca registral. (BOE de 10 de julio de 2020). **2020/8492**

Resolución de 1 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vélez Málaga núm. 2, por la que suspende la inmatriculación de una finca en virtud de expediente notarial. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/07656**

Resolución de 1 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Badalona núm. 1, por razón de incongruencia del plazo fijado de duración de la hipoteca. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07659**

Resolución de 1 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Cogolludo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07658**

Resolución de 1 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santander núm. 4 a inscribir una escritura de rectificación de la descripción de una finca. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07655**

Resolución de 1 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pamplona núm. 4, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva terminada. (BOE de 23 de julio de 2020) **2020/08402**

Resolución de 1 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cervera, por la que se suspende la inscripción de dicha escritura, por no acreditarse debidamente la liquidación del impuesto, al aportarse con la escritura, justificante de la presen-

tación telemática del mismo, ante la Administración competente. (BOE de 10 de julio de 2020) **2020/07660**

Resolución de 2 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de una resolución municipal que pretende la constancia de la concreta situación urbanística al margen de la inscripción de obra nueva conforme a lo dispuesto en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08495**

Resolución de 2 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sagunto núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08499**

Resolución de 2 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marchena, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08498**

Resolución de 2 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca núm. 6 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08496**

Resolución de 2 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla núm. 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo. (BOE de 24 de julio de 2020). **2020/08500**

Resolución de 2 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Tarragona núm. 1, por la que rechaza la inscripción de la rectificación de un proyecto de reparcelación ya inscrito, en la que se pretende la cancelación por rectificación de una hipoteca que grava la finca registral de resultado número 4275. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08502**

Resolución de 2 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao núm. 13 a inscribir un decreto de adjudicación y el subsiguiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un

procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08493**

Resolución de 2 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Laguardia, por la que se deniega la inscripción de una ejecutoria de sentencia firme. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08501**

Resolución de 2 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey núm. 1, por la que deniega la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08497**

Resolución de 2 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad núm. 3 de Palma de Mallorca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de División Horizontal. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08494**

Resolución de 3 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo. (BOE de 23 de julio de 2020) **2020/08404**

Resolución de 3 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 3 de Castellón de la Plana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de Obra Nueva por antigüedad y modificación del régimen de propiedad horizontal. (BOE de 23 de julio de 2020) **2020/08403**

Resolución de 3 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del registro de la propiedad de Gijón núm. 3, por la que suspende la expedición de una certificación de dominio y cargas ordenada en mandamiento judicial. (BOE de 23 de julio de 2020) **2020/08405**

Resolución de 3 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Quintanar de la Orden, por la que deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08506**

Resolución de 3 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 37 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08505**

Resolución de 3 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de una resolución municipal que pretende la constancia de la concreta situación urbanística al margen de la inscripción de obra nueva conforme a lo dispuesto en el artículo 28.4 de la Ley de suelo. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08503**

Resolución de 3 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación a expedir de una certificación registral indicando el domicilio del titular registral por el registrador de la propiedad de Sevilla núm. 6. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08504**

Resolución de 3 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca. (BOE de 24 de julio de 2020) **2020/08507**

Resolución de 3 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación ampliación de obra nueva. (BOE de 24 de julio de 2020). **2020/08509**

Resolución de 3 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación ampliación de obra nueva. (BOE de 24 de julio de 2020). **2020/08509**

Resolución de 4 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. (BOE de 30 de julio de 2020). **2020/08797**

Resolución de 4 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza núm. 2 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08799**

Resolución de 4 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Alcalá la Real referente a un mandamiento judicial por el que se decreta una anotación preventiva de demanda. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08806**

Resolución de 4 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Navahermosa a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08800**

Resolución de 4 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto por el que se aprueba un convenio regulador de divorcio por mutuo acuerdo. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08805**

Resolución de 4 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida, por la que se suspende la expedición de una certificación de determinados asientos de presentación del Libro Diario, por no resultar acreditado el interés legítimo. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08804**

Resolución de 4 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora accidental del registro de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08803**

Resolución de 5 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lorca núm. 1 a inscribir una escritura de extinción de comunidad. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08794**

Resolución de 5 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 25, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08792**

Resolución de 5 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08791**

Resolución de 5 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Algemesí (Valencia), por la que suspende la inscripción de una escritura en la que, previa rectificación de superficie y lindes de un solar, se declara la rehabilitación del edificio existente sobre la misma y se procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal. (BOE de 30 de julio de 2020). **2020/08796**

Resolución de 5 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. (BOE de 30 de julio de 2020). **2020/08795**

Resolución de 5 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Badajoz núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08807**

Resolución de 5 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de l'Hospitalet núm. 5 a practicar asiento de presentación de una instancia privada. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08808**

Resolución de 5 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina núm. 3, por la que suspende la inscripción de acta de requerimiento para ejecución hipotecaria extrajudicial. (BOE de 30 de julio de 2020) **2020/08810**

Resolución de 10 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Córdoba núm. 7 a la inscripción de un acta de ocupación directa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08893**

Resolución de 10 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante núm. 4 a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de una sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08894**

Resolución de 10 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Torre-Pacheco, por la que suspende inscripción de testimonio de auto de

adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08897**

Resolución de 10 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad núm. 28 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08890**

Resolución de 10 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Illescas núm. 3 a inscribir una escritura de compraventa y cancelación de hipoteca. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08891**

Resolución de 10 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella núm. 2 a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado y subrogación de contrato. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08892**

Resolución de 10 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Estepona núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08889**

Resolución de 11 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad núm. 2 de Las Palmas de Gran Canaria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 31 de julio de 2020). **2020/08899**

Resolución de 11 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pola de Siero, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08905**

Resolución de 11 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto solicitando la anulación de una inscripción del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 13. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08907**

Resolución de 11 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Agustín del Guadalix, por la que se suspende una inmatriculación pretendida en virtud de expediente de dominio notarial. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08902**

Resolución de 11 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Almuñécar, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio de una finca registral, y se declara la cancelación de la inscripción contradictoria de finca por haberse dictado resolución judicial en un procedimiento no idóneo para originar los asientos ordenados. (BOE de 31 de julio de 2020). . . **2020/08906**

Resolución de 11 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliú de Llobregat núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. (BOE de 31 de julio de 2020). **2020/08901**

Resolución de 11 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 27, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad. (BOE de 31 de julio de 2020). **2020/08898**

Resolución de 11 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliú de Llobregat núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. (BOE de 31 de julio de 2020). **2020/08904**

Resolución de 11 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08903**

Resolución de 12 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del Registro de la Propiedad de Berga, por la que se deniega la inscripción de un acta notarial de cancelación de las limitaciones del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08917**

Resolución de 12 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08911**

Resolución de 12 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan núm. 2,

por la que se deniega la inmatriculación de una finca. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08916**

Resolución de 12 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Pola de Siero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08910**

Resolución de 12 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián núm. 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08908**

Resolución de 12 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 1 de Alcalá de Guadaira (Sevilla), por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia, segregación y entrega de legados. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08909**

Resolución de 12 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid núm. 22 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08912**

Resolución de 12 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 3, por la que se deniega una instancia privada solicitando la inscripción de la cesión de una hipoteca a favor de un fondo de titulización de activos. (BOE de 31 de julio de 2020) **2020/08915**

Resolución de 15 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manilva, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09049**

Resolución de 15 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09048**

Resolución de 15 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de

la registradora de la Propiedad núm. 2 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público y protocolización de un cuaderno de liquidación de sociedad de gananciales. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09044**

Resolución de 15 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 20 a inscribir una escritura de extinción de comunidad. (BOE de 3 de agosto de 2020). **2020/09045**

Resolución de 15 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid núm. 22 a inscribir una escritura de segregación y extinción de condominio. (BOE de 23 de noviembre de 2020) . **2020/14742**

Resolución de 15 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia núm. 9 a inscribir de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09046**

Resolución de 15 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 2 confirmada por la calificación sustitutoria del registrador de San Lorenzo de El Escorial, por la que se deniega la inscripción de una escritura de venta de bienes inmuebles de una fundación a favor de una compañía mercantil. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09051**

Resolución de 15 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, por la que suspende la inmatriculación de una finca. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09050**

Resolución de 16 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 37 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en virtud de la cual se modifican los estatutos de la misma. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09053**

Resolución de 16 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una ampliación de obra nueva. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09056**

Resolución de 16 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación

del registrador de la propiedad de Llíria, por la que se suspende la inscripción a nombre de la Generalitat Valenciana de determinados inmuebles adquiridos por sucesión intestada. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09059**

Resolución de 16 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Fuenlabrada núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09052**

Resolución de 16 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roa, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 3 de agosto de 2020) . **2020/09058**

Resolución de 16 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete núm. 1 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09054**

Resolución de 16 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la suspensión de calificación por la registradora de la propiedad de Sevilla núm. 13 en una escritura de ampliación de capital y modificación de estatutos sociales. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09060**

Resolución de 16 de junio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vilagarcía de Arousa a practicar un asiento de presentación. (BOE de 3 de agosto de 2020). **2020/09055**

Resolución de 16 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09057**

Resolución de 17 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules núm. 3 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09061**

Resolución de 17 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Castellón de la Plana núm. 3, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09062**

Resolución de 17 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación. (BOE de 3 de agosto de 2020). **2020/09064**

Resolución de 17 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación. (BOE de 3 de agosto de 2020). **2020/09063**

Resolución de 18 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Nules núm. 1, por razón de no cumplirse con los requisitos de transparencia material, en un contrato de hipoteca en garantía de un aval concedido por una sociedad de garantía recíproca. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09066**

Resolución de 18 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella núm. 4 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14743**

Resolución de 18 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oliva a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09065**

Resolución de 18 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marbella núm. 4 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14744**

Resolución de 19 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos núm. 1 a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09069**

Resolución de 19 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santo Domingo de la Calzada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de «compraventa y vinculación ob rem». (BOE de 3 de agosto de 2020). **2020/09068**

Resolución de 19 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de

la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. (BOE de 3 de agosto de 2020) **2020/09071**

Resolución de 19 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Unión núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. (BOE de 3 de agosto de 2020) . . **2020/09070**

Resolución de 2 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09201**

Resolución de 2 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09200**

Resolución de 2 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama, por la que suspende la legalización de un libro de actas. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09204**

Resolución de 2 de julio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 39, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09205**

Resolución de 2 de julio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana, por la que se deniega la expedición de una certificación en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09203**

Resolución de 14 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Leganés, por la que se deniega la inscripción de la cesión de una hipoteca, solicitado dicho cambio en virtud de solicitud en instancia privada. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09211**

Resolución de 14 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registra-

dora de la propiedad de Madrid núm. 20 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 5 de agosto de 2020). **2020/09207**

Resolución de 14 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Úbeda núm. 1 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09208**

Resolución de 14 de julio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación por antigüedad. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09206**

Resolución de 16 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09214**

Resolución de 16 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, por la que se suspende la inscripción de acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09212**

Resolución de 16 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de agrupación de fincas. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09213**

Resolución de 20 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Martorell núm. 1, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio. (BOE de 5 de agosto de 2020). **2020/09215**

Resolución de 20 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Castuera a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09218**

Resolución de 20 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 1 de Santiago de Compostela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencias, declara-

ción de ampliación de obra y modificación de división horizontal. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09217**

Resolución de 20 de julio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante núm. 3, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09221**

Resolución de 20 de julio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ponteareas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09216**

Resolución de 20 de julio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Alicante núm. 5, por la que suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en autos de ejecución hipotecaria. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09222**

Resolución de 20 de julio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia núm. 17, por la que se suspende la inscripción de un decreto dictado en ejecución hipotecaria por el que se adjudica al ejecutante la vivienda habitual de deudor ejecutado. (BOE de 5 de agosto de 2020) **2020/09220**

Resolución de 27 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Albocàsser-Morella a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. (BOE de 6 de agosto de 2020). **2020/09288**

Resolución de 27 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, por la que se suspende la rectificación de una inscripción. (BOE de 6 de agosto de 2020). . **2020/09290**

Resolución de 27 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registro de la propiedad de Albaida, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad. (BOE de 6 de agosto de 2020) . . **2020/09291**

Resolución de 27 de julio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo núm. 4, por la que se suspende la

inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 6 de agosto de 2020) **2020/09287**

Resolución de 28 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pego a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia sujeta al derecho suizo. (BOE de 7 de agosto de 2020). **2020/09371**

Resolución de 28 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 6 de agosto de 2020) **2020/09293**

Resolución de 28 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arcos de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de un acta de acreditación de final de obra. (BOE de 7 de agosto de 2020) **2020/09375**

Resolución de 28 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zamora núm. 2, por la que deniega la inmatriculación de 6/8 partes indivisas de una finca. (BOE de 7 de agosto de 2020) **2020/09374**

Resolución de 28 de julio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Oliva, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y adjudicación de herencia. (BOE de 6 de agosto de 2020) **2020/09294**

Resolución de 28 de julio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 19 a practicar una anotación de demanda. (BOE de 6 de agosto de 2020) **2020/09296**

Resolución de 28 de julio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid núm. 16 a practicar una anotación de demanda. (BOE de 7 de agosto de 2020) **2020/09372**

Resolución de 28 de julio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 11, por la que se suspende la inscripción de la división horizontal de una finca. (BOE de 6 de agosto de 2020) **2020/09292**

Resolución de 28 de julio de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcalá de Henares núm. 5 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 6 de agosto de 2020) . **2020/09295**

Resolución de 31 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva terminada. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11315**

Resolución de 31 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y segregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11314**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ibiza núm. 1, por la que se califica negativamente una escritura de pacto sucesorio con entrega de bienes por donante extranjero, al amparo del Derecho Civil de las Islas Baleares. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11322**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Calafell, por la que se deniega la inmatriculación de una finca procedente de otra mayor. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11321**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcantarilla, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva solicitada en un procedimiento notarial de rectificación de descripción de finca. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11318**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del registro de la propiedad de Cartagena núm. 4, por la que suspende la cancelación de una anotación preventiva de embargo extendida a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ordenada en mandamiento dictado en procedimiento concursal. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11325**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de califica-

ción de la registradora de la propiedad de Villafranca del Bierzo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11320**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Madrid núm. 29, por la que suspende la inscripción de una instancia suscrita por una sociedad en la que se solicita que se inscriba a su nombre un solar edificable sito en Madrid. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11324**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11316**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora accidental de la propiedad de Aldaia a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11317**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca, que es vivienda habitual en ejecución hipotecaria. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11319**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad de Barcelona núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una cláusula de cancelación convencional de condición resolutoria, así como la efectiva cancelación de la citada condición resolutoria en virtud de documentación privada. (BOE de 28 de septiembre de 2020) . . **2020/11461**

Resolución de 10 de agosto de 2020 (11.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una cláusula de cancelación convencional de condición resolutoria, así como la efectiva cancelación de la citada condición resolutoria en virtud de documentación privada. (BOE de 28 de septiembre de 2020) . . **2020/11323**

Resolución de 27 de agosto de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora, por la que se suspende la inscripción de una solicitud de inclusión en el registro de la propie-

dad de una zona arqueológica declarada bien de interés cultural. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11326**

Resolución de 28 de agosto de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Vicenç dels Horts núm. 1 a inscribir una escritura de herencia internacional. (BOE de 28 de septiembre de 2020). **2020/11327**

Resolución de 31 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Reus núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación, otorgada por el donatario en su propio nombre y en nombre y representación de la donante. (BOE de 28 de septiembre de 2020) **2020/11328**

Resolución de 2 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elda núm. 2, por la que se suspende la inscripción del aumento de superficie y georreferenciación de una finca solicitada en virtud de expediente de dominio. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11637**

Resolución de 2 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 10, por la que se deniega la anotación preventiva de una demanda. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11636**

Resolución de 2 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Avilés núm. 2, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11634**

Resolución de 2 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 53, por la que se deniega la práctica de la anotación preventiva de una demanda. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11638**

Resolución de 3 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torredembarra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra escritura de compraventa ya inscrita sin intervención de todos los titulares registrales. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11641**

Resolución de 3 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Armilla, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca en garantía de letras de cambio, por caducidad solicitada en instancia privada. (BOE de 2 de octubre de 2020) . . **2020/11643**

Resolución de 3 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villacarriedo, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada en expediente seguido contra la herencia yacente del deudor. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11642**

Resolución de 3 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Calafell a inscribir una escritura de rectificación del historial de una finca por doble inmatriculación y de declaración de obra nueva. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11640**

Resolución de 3 de septiembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2, por la que se deniega la inscripción de un contrato de arrendamiento con opción de compra. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11639**

Resolución de 4 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se deniega la inscripción de una escritura de modificación de declaración de obra nueva y acta de fin de obra. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11645**

Resolución de 4 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bilbao núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un acuerdo adoptado en junta general extraordinaria. (BOE de 2 de octubre de 2020) **2020/11644**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia núm. 7 a la práctica de una anotación preventiva de embargo. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11909**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11914**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estella núm. 1, por la que se suspende la inscripción de la división de una finca en régimen de propiedad horizontal. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11913**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Unión núm. 1, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre unas registrales. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11912**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11911**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Canovelles, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de determinados bienes inmuebles mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11908**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Canovelles, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de determinados bienes inmuebles mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11907**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Viveiro, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11921**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11916**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11915**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador titular del registro de la propiedad de Cebreros, por la que se suspende la inscripción de un testimonio del Decreto de adjudicación, al que se acompaña el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE de 7 de octubre de 2020). **2020/11922**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una instancia en la que se solicita la reinscripción del dominio a nombre del cedente por concurrir causa de resolución pactada en una permuta de solar por obra futura. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11919**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Orcera, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11920**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga núm. 10, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación respecto de una instancia por la que se solicita la no inscripción respecto de una serie de fincas que serían objeto de un procedimiento judicial. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11918**

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valladolid núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación de local comercial. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11917**

Resolución de 17 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza núm. 3, por la que se deniega la cancelación de los asientos practicados por la inscripción de un proyecto de reparcelación. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11924**

Resolución de 17 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza núm. 3, por la que se deniega la cancelación de los asientos practicados por la inscripción de un proyecto de reparcelación. (BOE de 7 de octubre de 2020) **2020/11923**

Resolución de 21 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de

calificación del registrador de la propiedad de Lalín, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12042**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Requena, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12043**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa núm. 2, por la que se suspende la práctica de determinadas cancelaciones ordenadas en mandamiento judicial. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12046**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuenlabrada núm. 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12050**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de Santa Cruz de Tenerife núm. 1, por la que se deniega la anotación preventiva de un mandamiento de embargo. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12045**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Parla núm. 1, por la que se deniega la diligenciación de tres libros de actas de comunidad de propietarios en propiedad horizontal. (BOE de 9 de octubre de 2020) **2020/12044**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción solicitada en instancia privada de los linderos georreferenciados alegados para una finca y la mitad indivisa de otra. (BOE de 9 de octubre de 2020). **2020/12047**

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella núm. 3 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. (BOE de 14 de octubre de 2020). **2020/12235**

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la califica-

ción del registrador de la propiedad de Estella-Lizarra núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación conyugal de conquistas, renuncia de legados, aceptación y adjudicación de herencias. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12233**

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aprobación y protocolización de cuaderno particional respecto de dos herencias. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12234**

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mondoñedo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencias. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12232**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12240**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sort, por la que se practicó inscripción de adjudicación de herencia y legado. (BOE de 14 de octubre de 2020). **2020/12236**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Gavà, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de derechos en contrato de arrendamiento financiero, incluido el derecho de opción de compra. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12237**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vigo núm. 3, por la que suspende la extensión de anotación preventiva de embargo ordenada en sede de un proceso de ejecución de títulos judiciales. (BOE de 14 de octubre de 2020) **2020/12241**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora interina de O Barco de Valdeorras a inscribir una escritura de donación. (BOE de 14 de octubre de 2020). **2020/12238**

Resolución de 1 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una escritura de herencia internacional. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12823**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12827**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona núm. 16 a cancelar una anotación preventiva de demanda. (BOE de 23 de octubre de 2020). **2020/12825**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante núm. 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12829**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Las Palmas núm. 4, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de una servidumbre por falta de consentimiento de todos los titulares registrales. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12828**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oviedo núm. 2, por la que se deniega la práctica de una nota marginal de subrogación activa en un préstamo hipotecario en virtud de una escritura de ratificación y acta de requerimiento. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12826**

Resolución de 8 de octubre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto en relación a la inscripción de una General Form of Order-Financial Order británica acompañada del anexo II del Reglamento (CE) núm. 4/2009, de 18 de diciembre de 2008. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12830**

Resolución de 9 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Adra a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de procedimiento de ejecución hipotecaria. (BOE de 23 de octubre de 2020). **2020/12831**

Resolución de 9 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 23 de octubre de 2020) **2020/12832**

Resolución de 14 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pontevedra núm. 1, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación. (BOE de 31 de octubre de 2020). **2020/13326**

Resolución de 16 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Negreira, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, pacto de mejora y adjudicación de herencia. (BOE de 31 de octubre de 2020) **2020/13329**

Resolución de 16 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 27, por la que se suspende la inscripción de determinada cláusula de los estatutos de una comunidad de propietarios. (BOE de 31 de octubre de 2020) **2020/13328**

Resolución de 16 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. (BOE de 31 de octubre de 2020) . **2020/13331**

Resolución de 16 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Illescas núm. 3, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. (BOE de 31 de octubre de 2020) **2020/13330**

Resolución de 16 de octubre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de servidumbre personal. (BOE de 31 de octubre de 2020) **2020/13327**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona núm. 27, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, habiéndose presentado con posterioridad un título contradictorio. (BOE de 4 de noviembre de 2020) **2020/13552**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid núm. 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación en subasta y mandamiento de cancelación de cargas, dictados en procedimiento de apremio administrativo tramitado por la Agencia Tributaria. (BOE de 4 de noviembre de 2020) **2020/13556**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid núm. 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de adjudicación en subasta y mandamiento de cancelación de cargas, dictados en procedimiento de apremio administrativo tramitado por la Agencia Tributaria. (BOE de 4 de noviembre de 2020) **2020/13555**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lalín a practicar una anotación preventiva de embargo. (BOE de 4 de noviembre de 2020). **2020/13550**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pinto núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación. (BOE de 4 de noviembre de 2020). . . . **2020/13548**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador accidental de la propiedad de Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio, dictada en rebeldía del demandado, por dirigirse la acción contra los desconocidos herederos del titular registral, y no haberse nombrado administrador que represente a dichos herederos. (BOE de 4 de noviembre de 2020). **2020/13553**

Resolución de 20 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia núm. 8, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación. (BOE de 4 de noviembre de 2020) **2020/13558**

Resolución de 20 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 4 de noviembre de 2020) **2020/13557**

Resolución de 22 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del

Registrador de la Propiedad de El Vendrell núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada junto con una copia de acta de manifestaciones por la que se solicita que se reinscriba una finca a favor del anterior titular registral. (BOE de 6 de noviembre de 2020). **2020/13751**

Resolución de 22 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia. (BOE de 6 de noviembre de 2020) **2020/13752**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia núm. 2 a inscribir una escritura de modificación de obra nueva y propiedad horizontal. (BOE de 6 de noviembre de 2020) **2020/13759**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia. (BOE de 6 de noviembre de 2020). **2020/13756**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 7 de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales. (BOE de 6 de noviembre de 2020) **2020/13755**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Oviedo núm. 2, por la que se deniega la inscripción de testimonio de un auto judicial dictado en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (BOE de 6 de noviembre de 2020). **2020/13760**

Resolución de 27 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barcelona núm. 7 a inscribir una escritura de opción de compra. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14745**

Resolución de 29 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valencia núm. 13 a inscribir una escritura de donación. (BOE de 27 de noviembre de 2020) **2020/15124**

Resolución de 29 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la

registradora de la propiedad de Valencia núm. 8 a inscribir una escritura de donación. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14903**

Resolución de 29 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lloret de Mar núm. 1 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14904**

Resolución de 29 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Murcia núm. 8 a inscribir una escritura de aportación de inmueble a una sociedad de responsabilidad limitada. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14905**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manresa núm. 1, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria inscrita. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14907**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que se suspende la inscripción de una resolución de los servicios periféricos de Agricultura de Cuenca, confirmada por una sentencia judicial firme, en la que se declara la nulidad de una segregación de finca rústica. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14906**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Montblanc, por la que tras tramitar expediente para la subsanación de doble inmatriculación, deniega cancelar el historial registral solicitado. (BOE de 23 de noviembre de 2020). **2020/14747**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 15, por la que se deniega la cancelación de una nota marginal de reversión. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14749**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Jaén núm. 2 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en un procedimiento ordinario. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14746**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de

calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14750**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Puente del Arzobispo, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 23 de noviembre de 2020) **2020/14748**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina núm. 3, por la que se deniega la expedición de notas simples sobre varias fincas. (BOE de 25 de noviembre de 2020). **2020/14912**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina núm. 1, por la que se deniega la expedición de certificaciones y de notas simples sobre varias fincas. (BOE de 25 de noviembre de 2020). **2020/14913**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia núm. 17, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14908**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 25, por la que se suspende la inscripción de una cláusula de los estatutos de una comunidad de propietarios. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14909**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid núm. 53 a inscribir una escritura de manifestación y adjudicación de herencias. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14911**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell núm. 4 a inscribir la adjudicación de la nuda propiedad de determinado bien inmueble que consta en sentencia de divorcio. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14917**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de

la registradora de la propiedad de Barcelona núm. 15 a inscribir una escritura de opción de compra. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14916**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Chiva núm. 2, por la que se suspende la inscripción de la escritura de elevación a público de acuerdos de modificación de los estatutos de una comunidad de propietarios. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14914**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la inmatriculación practicada por el registrador de la propiedad de Jaén núm. 1 de una finca registral. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14915**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas de fincas por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14920**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca unilateral. (BOE de 25 de noviembre de 2020) **2020/14921**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana núm. 2, por la que se suspende la legalización de un libro de actas. (BOE de 25 de noviembre de 2020). **2020/14919**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valdepeñas, por la que se deniega la inscripción de un pozo. (BOE de 25 de noviembre de 2020) . . . **2020/14918**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga núm. 2 a inscribir una escritura de compraventa. (BOE de 7 de diciembre de 2020). **2020/15776**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Badajoz núm. 2, por la que se

suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15778**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y aceptación y partición de herencia. (BOE de 7 de diciembre de 2020). **2020/15773**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15785**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 7 de diciembre de 2020). **2020/15780**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15781**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante núm. 5, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15783**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental del registro de la propiedad de Madrid núm. 55, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de crédito refaccionario. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15779**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca unilateral. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15784**

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de

calificación de la registradora de la propiedad de Huelma, por la que suspende la inmatriculación de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. (BOE de 7 de diciembre de 2020) **2020/15782**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid núm. 22, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia y aprobación y elevación a público de cuaderno particional respecto de una herencia. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15920**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Rota a inscribir una escritura de donación. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15918**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca núm. 5, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15922**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia núm. 3, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación respecto de un acta de manifestaciones de la que resultan obligaciones asumidas por los comparecientes. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15919**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Avilés núm. 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra nueva. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15923**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Estella/Lizarra, por la que se deniega una prórroga de anotación de embargo. (BOE de 10 de diciembre de 2020) **2020/15924**

Resolución de 30 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Algemesí, por la que se suspende la inscripción de testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación. (BOE de 10 de diciembre de 2020). **2020/15925**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena núm. 3 a inscribir una Resolución de la Dirección General de Patrimonio del Estado por la que se adjudica una finca, previa declaración del Estado como heredero abintestato. (BOE de 18 de diciembre de 2020) **2020/16476**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell núm. 4 a inscribir la adjudicación de determinados bienes inmuebles mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio y a practicar la cancelación de una hipoteca. (BOE de 18 de diciembre de 2020) **2020/16479**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 18 de diciembre de 2020). **2020/16475**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid núm. 15, por la que se suspende la inscripción de la escritura por la que se adjudica el pleno dominio de una finca. (BOE de 18 de diciembre de 2020) **2020/16483**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública rectificada de ampliación de obra, segregación, división horizontal, extinción de condominio, constitución de derecho de vuelo y constitución de servidumbre. (BOE de 18 de diciembre de 2020) **2020/16477**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrelodones, por la que se deniega la expedición de certificación en determinados extremos. (BOE de 18 de diciembre de 2020) **2020/16482**

Resolución de 10 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza núm. 11 a inscribir una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17069**

Resolución de 10 de diciembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo núm. 3, por la que se suspende

la inscripción de una escritura de terminación parcial de obras de un edificio y piscina. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17068**

Resolución de 10 de diciembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral y posterior declaración de obra nueva. (BOE de 28 de diciembre de 2020) . . . **2020/17071**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de San Lorenzo del Escorial núm. 3, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17078**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de rectificación de descripción de finca. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17076**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad accidental de Aldaia, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17074**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad núm. 11 de Madrid en una escritura de subrogación activa de hipoteca, por razón de no constar incorporada la certificación de deuda emitida por el banco. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17079**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sueca, por la que se deniega la inscripción de una compraventa tras recibir certificación acreditativa de la invasión parcial del dominio público marítimo terrestre. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17075**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manacor núm. 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de requerimiento por la que se solicita rectificación de una inscripción. (BOE de 28 de diciembre de 2020). . **2020/17077**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Puente del Arzobispo, por la que suspende la constancia mediante nota marginal la situación de colindancia con una vía pecuaria. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17072**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que se suspende la práctica de una nota marginal relativa a la posible afección de una finca a un futuro procedimiento de deslinde de vía pecuaria. (BOE de 28 de diciembre de 2020) **2020/17073**

Resolución de 17 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Estella núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (BOE de 9 de enero de 2021) **2021/00341**

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante núm. 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica y posterior declaración de obra nueva en construcción. (BOE de 9 de enero de 2021). **2021/00347**

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 55, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación por permuta de fincas. (BOE de 9 de enero de 2021). **2021/00346**

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 55, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación por permuta de fincas. (BOE de 9 de enero de 2021). **2021/00344**

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid núm. 55, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación por permuta de fincas. (BOE de 9 de enero de 2021). **2021/00345**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Meco, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. (BOE de 22 de enero de 2021) **2021/00937**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la inscripción de un expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (BOE de 22 de enero de 2021). . . . **2021/00938**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Felanitx núm. 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. (BOE de 22 de enero de 2021). **2021/00940**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida por el registrador de la propiedad de Valencia núm. 7, por la que suspende la inscripción de un testimonio de mandamiento original, por el que se ordena tomar anotación preventiva de querella. (BOE de 22 de enero de 2021) **2021/00932**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Haro, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se ordena inscribir el dominio de una finca. (BOE de 22 de enero de 2021) **2021/00934**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca. (BOE de 22 de enero de 2021). **2021/00936**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan núm. 1, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca. (BOE de 22 de enero de 2021). **2021/00935**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Denia núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa para inmatricular una finca. (BOE de 22 de enero de 2021). **2021/00933**

Resolución de 23 de diciembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma núm. 6, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento por el que se solicita la rectificación de una inscripción. (BOE de 22 de enero de 2021) **2021/00939**

1.1.2 RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 20 de enero de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don J. E. M. V. G., abogado, en nombre y representación de don J. M. C. M., contra el registrador de la Propiedad de Granada número 3, don Jesús Camy Escobar, sobre los términos en que se ha practicado una inscripción de herencia.

HECHOS

I

Con fecha 8 de octubre de 2019 se solicitó por don J. E. M. V. G., abogado, nota simple del Registro de la Propiedad de Granada número 3, finca número 50.294/6, en la que aparecía don J. M. C. M. como titular con carácter privativo de la nuda propiedad de 1/8 parte indivisa de esta finca, en virtud de escritura de herencia otorgada ante el notario de Granada, don Alberto García-Valdecasas Fernández, el día 8 de agosto de 2019, siendo la fecha de la inscripción el día 11 de septiembre de 2019.

II

Estimando errónea la inscripción realizada, don J. E. M. V. G., abogado, en nombre y representación de don J. M. C. M., interpuso contra la misma recurso –que el interesado denomina de rectificación de calificación registral [*sic*]– en base a los siguientes argumentos

«Alegaciones

Primera. Competencia. La presente impugnación versa sobre la califación [*sic*] registral efectuada por el Registro núm. 3 de los de Granada, siendo competente la Dirección General de los Registros y del Notariado

Segunda. Legitimación. De conformidad con el Art. 49.2 de la Ley Hipotecaria, el mi representado se encuentra legitimado para interponer este recurso.

Asimismo, está legitimado para promover la reclamación, de conformidad con el artículo 212 y ss de la Ley Hipotecaria y 322 y ss del Reglamento hipotecario.

Tercera. Fundamentos de hecho:

I. Que con fecha 8 de agosto de 2.019, ante el notario de Granada, Don Alberto García-Valdecasas Fernández, se procedió a protocolizar cuaderno particional de Don M. C. S., bajo el número 1.173 de su protocolo.

En dicha escritura consta expresamente advertido por el notario, en la manifestación cuarta, «yo el notario advierto de la necesidad de que se proceda Igualmente a la aceptación de la herencia por los demás herederos del causante, y que muestren Igualmente su conformidad con el cuaderno particional y las adjudicaciones llevadas a cabo en el mismo».

Así mismo en la Diligencia complementaria de Aceptación unida a la escritura, tras la aceptación del resto de herederos, el notario vuelve a indicar: «Yo el notarlo advierto de la necesidad de que se proceda igualmente a la aceptación de la herencia por el otro heredero, don J. M. C. M. mostrando igualmente su conformidad con el cuaderno particional y las adjudicaciones llevadas a cabo en el mismo.»

De la lectura de la escritura, se observa que el mi representado no ha aceptado la herencia, queda por tanto pendiente la aceptación por Don J. M. C. M., hecho que aún no se ha producido (…)

II. Que con fecha 8 de octubre de 2.019, hemos solicitado nota simple del Registro de la Propiedad núm. 3 de Granada, finca núm. 50294/6, CRU: 18019000195394 (…) en la que ante nuestra sorpresa y la de mi cliente aparece como titular con carácter privativo de la nuda propiedad de 1/8 parte indivisa de esta, en virtud de escritura de herencia otorgada en granada ante don Alberti [*sic*] García-Valdecasas Fernández, el 8 de agosto de 2.019. Inscripción 11 de septiembre de 2.019.

III. Calificación objeto de recurso.- Que puesto al habla con el Registro de la Propiedad núm. 3 de Granada, a través de mi Despacho profesional, en fecha 9 de octubre de 2.019, fecha en la que recibí la nota registral objeto de recurso, me indican que el oficial que se encargó de la inscripción, se encuentra disfrutando de un período vacacional y no volverá hasta el 21 de octubre de 2.019 aproximadamente y al haber sido devuelto el título de inscripción no es posible comprobar que no consta la aceptación de mi cliente en el título de herencia, respecto a los inmuebles y participaciones indivisas de inmuebles que radican en la demarcación del Registro de la Propiedad, núm. 3 de Granada.

Que la reclamación es extensible a la totalidad de los inmuebles que radican en la demarcación de ese Registro, a saber, los Inventariados bajo los números 1 a 11 del inventario (…).

En base a los anteriores hechos son de aplicación los siguientes.

Cuarta. Fundamentos de Derecho:

I. Rectificación de asiento de calificación. Falta de aceptación de un heredero.

El Código Civil dispone en su artículo 999 que la aceptación pura y simple de la herencia puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se hace en documento público o privado, es decir, aquella que se realiza en documento escrito. Se entiende tácitamente aceptada la herencia cuando resulta de actos que suponen necesariamente la voluntad de testar o que no habrá derecho a hacer sin la cualidad de heredero. Se trata de dos supuestos alternativos y en este sentido ya tuvo el Tribunal Supremo oportunidad de pronunciarse en Sentencia de 27 de abril de 1955, «(...) el acto del que se deduzca la aceptación de la herencia ha de tener un de estas dos cualidades: o revelar sin duda alguna que al realizarlo, el agente quería aceptar la herencia, o la de ser su ejecución facultad del heredero, aceptación que en este caso no se ha producido por mi representado.

Como ha confirmado reiteradamente la Doctrina de la Dirección General del Registro, es necesaria la aceptación de los herederos, aunque se haya realizado la adjudicación por el Albacea, Contador-Partidor, y en caso de no haberse producido tal aceptación, deberá constituirse condición suspensiva, entre ellas las siguientes:

DGRN 20 Julio 2007. Aceptación.

1. Se presenta en el Registro testamento del titular registral acompañado de la escritura de partición otorgada por los albaceas contadores-partidores y el cónyuge viudo.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos:

2. No constar la aceptación de la herencia por los herederos (otro de los defectos puede verse en el apartado «albacea. Eficacia de sus actos).

Los interesados recurren.

3. En cuanto a la falta de aceptación por los herederos, es cierta tal falta, pero, como ha dicho esta Dirección General (*cfr.* Resolución de 19 de septiembre de 2002), ello no impide la inscripción correspondiente, que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero realice cualquier acto inscribible.

4. Por lo que se refiere a la necesidad de que consta la aceptación del legado y de la herencia, para procederá la Inscripción de la adquisición efectuada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*cfr.* Resoluciones de 27 de diciembre de 1982,19 de septiembre de 2002, 21 de Junio de 2003 y 13 de octubre de 2005) que, la partición de herencia hecha por el contador-partidor, no regulare el consentimiento de los heredaros, aunque éstos sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, sin que la aceptación por los herederos y legatarios, impida la inscripción correspondiente, qua pueda hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realicen cualquier acto inscribible.

En el mismo sentido DGRN 13 de diciembre de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: tallece une persona tras otorgar testamento en el que lega a su esposa el usufructo de todos los bienes, con la correspondiente «cautela sociniana», instituyendo herederos a sus tres hijos y nombrando Albacea-Contador-Partidor.

En la escritura de protocolización de operaciones particionales comparecen la viuda, el Albacea-Contador-Partidor y dos de los tres hijos, que ratifican tal escritura.

El Registrador suspende la Inscripción por faltarla aceptación del hijo que no comparece.

El Registrador parece aludir en su informe a un problema no abordado en la nota de calificación (como es el de determinar si lo que debe quedar sujeto a condición suspensiva es la adquisición del heredero que no ha aceptado o toda la partición), pero tal problema no puede ser objeto de estudio en el presente recurso ya que no pueden introducirse en el Informe nuevos defectos, ajenos a los establecidos en la nota de calificación, pues en tal caso, podré provocarse una situación de indefensión para el recurrente. Por ello, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impone restringir el recurso a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación, la cual tiene su expresión única en la nota de calificación.

2. En consecuencia, el único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si puede inscribirse una liquidación de sociedad conyugal y partición realizada por la viuda y el Contador-Partidor que no ha sido ratificada por uno de los herederos y, en consecuencia, se ignora si tal heredero ha aceptado la herencia.

En este sentido, este centro directivo, en su Resolución de 19 de septiembre de 2002, siguiendo la Resolución de 7 de enero de 1875 admitió la posibilidad de inscribir adquisiciones hereditarias sin que constase la aceptación de los favorecidos con base en los argumentos de que aquella constituye jurídicamente una condición suspensiva de la transmisión dominical y en el hecho de que son inscribibles los títulos traslativos del dominio sujeto a condición suspensiva, razonamiento que se aplicó a la inscripción de los legados en la Resolución de 30 de abril de 1878. Tal construcción fue matizada posteriormente, tras haber sido reiterada en varias ocasiones, en la Resolución de 6 de marzo de 1923 al señalar que esas inscripciones, si bien eran independientes de la aceptación de la herencia, no prejuzgaban la existencia de esta última «condición jurídica» o momento esencial de la adquisición mortis causa. Esta doctrina fue modificada de nuevo en la Resolución de 12 de diciembre de 1927, que tras apuntar que esa analogía con la condición suspensiva parece discutible, encontró apoyo para seguir en la misma línea en el principio que permite la inscripción de bienes o derechos a favor de personas que no han consentido de un modo explí-

cito la adquisición, doctrina posteriormente reiterada. No obstante, en la mencionada Resolución de 12 de diciembre de 1927 parece confundirse la legitimación para pedir la inscripción a que se refiere al artículo 6 de la Ley Hipotecaria por parte de persona distinta de aquella a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, con la necesidad del consentimiento de ésta para la adquisición del derecho a inscribir. Más acorde con el planteamiento de la cuestión, la Resolución de 3 de febrero de 1997 estableció que para la inscripción a favor del legatario era imprescindible que constase su aceptación en cuanto requisito necesario para la adquisición, si bien no puede desconocerse la peculiaridad que presentaba el legado en aquella ocasión. Y lo cierto es que no hay dificultad alguna en seguir manteniendo la misma línea. Acreditada la aceptación la inscripción a favor del heredero o legatario puede practicarse como firme, sin condicionamiento alguno a la concurrencia de un requisito ya existente. Es más, las reglas relativas a la aceptación tácita de la herencia, en concreto los artículos 999 y 1000 del Código Civil, facilitan considerablemente esa acreditación por medio de cualquier actuación que implique la voluntad de aceptar, y como tal ha de tenerse, por ejemplo, la simple solicitud de inscripción de los bienes adjudicados o asignados que a su favor hagan herederos o legatarios.

En otro caso, y en tanto no se acredite esa aceptación, ningún inconveniente existe para que la inscripción se practique al modo que cualquier otra adquisición de derechos sujetos a condición suspensiva, o sea, con la advertencia de que no se ha acreditado aquella, extremo que podrá hacerse constar posteriormente en cualquier momento, y que estará implícita en cualquier acto voluntario que realice el titular del derecho inscrito como tal, sin perjuicio de que, acreditada la renuncia voluntaria o provocada, se cancele la inscripción reviviendo la titularidad del causante hasta que se complete la partición con la adición de los derechos vacantes al mamen del posible luego de una sustitución.

En todo caso, la advertencia antedicha no debe hacerse constar respecto a los bienes, o parte de ellos, adjudicados a los herederos y cuya aceptación consta.

La Dirección ha mantenido tradicionalmente que la partición realizada por contador es un acto unilateral que debe producir sus efectos mientras no se impugne judicialmente –lo que es cierto– y llega a la conclusión, como en esta Resolución, de que debe inscribirse, aunque los herederos no tengan ninguna intervención en ella. Pero una cosa es que sea válida y otra que, sin aceptación de los interesados, deban inscribirse bienes a su nombre. Frente a ello puede oponerse: 1) El principio general da que nadie adquiere derechos si no es con el concurso de su voluntad; y de modo especifico, el artículo 988 del Código Civil, según el cual la aceptación y repudiación de la herencia son actos enteramente voluntarios y libres; Inscribir una finca a nombre de una persona sin saber si quiere aceptarla contradice esta norma y supone, si se da el caso, la molestia y el gasto para el interesado de rectificar el Registro. 2) En cuanto a la solución que propone el Centro Directivo, de que se practique la inscripción a favor del heredero bajo condición suspensiva, no tiene en cuenta que el Registrador debe «copiar» literalmente las condiciones suspensivas establecidas en el título que determinen el derecho que se inscriba o limiten las facultades del adquirente, según el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Lo que no puede hacer de ninguna manera es inventarse una condición que no está impuesta en la partición ni establecida por ninguna ley, que es el caso.

En el mismo sentido Resolución de 19 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

«contra la anterior nota de calificación, don J. S. C., abogado, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha de 29 de abril de 2016, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: "1.º) Este solicitante, y no F. S. G. como dice la calificación, presentó el 19.02.2016 escritura de María Heredero Caballería, Notario de Madrid, de 26.07.2013, protocolo 1295/2013, en la que se denegó mi solicitud de que se anotase en las fincas de dicha escri-

tura la aceptación de los herederos sobre la herencia y bienes adjudicados. El Registrador la denegó por entender que se necesita la aceptación expresa o tácita por parte de los herederos. 2.º) La escritura aportada está otorgada por F. S. G,, nombrado albacea y contador-partidor de la herencia de la causante C. G. R. en su propio testamento. Como tal albacea su misión es ejecutar el testamento, y como contador-partidor ha de distribuir la herencia con arreglo el propio testamento y sus cuotas, y tal como dispone el propio testamento con facultades para aceptar la herencia en nombre de los herederos... fijar las legítimas y los bienes colacionables; realizar adjudicaciones en pago y para pago a favor de los herederos o de personas extrañas, dividir la herencia y adjudicaría a los herederos y legatarios (...) hacer entrega de legados, así como realizar las adjudicaciones previstas en el artículo 1.062 del Código Civil (...). En uso de sus facultades el citado albacea y contador-partidor aceptó la herencia en el mismo instrumento (...) y puso a los herederos en posesión de los bienes, la liquidó y presentó a inscripción registral ya en su día quedando pendiente la inscripción de la aceptación por circunstancias que se desconocen, por lo que la volvió a presentar este firmante el 19.02.2016 a los exclusivos fines de la inscripción de la aceptación en las diferentes fincas, lo que como hemos dicho fue denegado y ahora recurrido. 3.º) La calificación negativa conculca el Código Civil en sus artículos: 988 (la aceptación de la herencia es un acto voluntario y libre llevado a cabo con facultades bastantes por el albacea y contador-partidor, sin que conste oposición de los herederos y legitimarios, y ha devenido irrevocable: STS 15/12/1985), 999 (la aceptación de la herencia puede ser expresa o tácita, siendo en este caso ambas la primera por la persona nombrada por la causante y la otra por los actos posteriores aquiescentes y posesorios de los adjudicatarios como cuestión de hecho: SSTS 20/01/1988 y 12/05/1981 (...), 440 (la posesión se entiende transmitida a los herederos sin interrupción desde el momento de la muerte si se acepta la herencia), 901 (el albacea tiene todas las facultades que le ha conferido el testador incluido disponer de sus bienes y aceptar. STS 08/02/1980), 1057 (el testador puede encomendar la partición a cualquier persona no coheredera, o incluso al albacea del art. 901, con igual eficacia de la partición hecha por el propio testador SSTS 16.03.2001 y 19/12/2002), y 1.065-1.068 (los títulos de pertenencia serán entregados a los coherederos adjudicatarios de las fincas, produciendo la misma la atribución del dominio a cada uno de los herederos). Solicito: que se anule la calificación negativa de 16.03.2016, inscribiendo la aceptación de la herencia en todas las fincas descritas en la escritura de protocolización del cuaderno particional con aceptación de la herencia de C. G. R. de 26.07.2013, que obra en el expediente».

El registrador exige la aceptación expresa o tácita de la herencia por los herederos.

En el mismo sentido Resolución de 25 de agosto de 1879, (las Resoluciones de 5 de octubre de 1880 y 12 de diciembre de 1927, reiteraron este criterio).

En consonancia con dicha tesis, la Resolución de 19 de septiembre de 2002, sostiene que no constando la aceptación de los herederos puede «practicarse la inscripción, pero no con el carácter de firme o definitiva, sino sujetándola a la condición suspensiva de que en un momento posterior se acredite la aceptación y sin perjuicio de que, en caso de renuncia del heredero se pueda cancelar la Inscripción reviviendo la titularidad del causante».

La posibilidad de inscribir derechos sujetos a condición suspensiva esta fuera de toda duda. Dice el artículo 23 de la ley Hipotecaria que «el cumplimiento de las condiciones suspensivas (...) de los actos o contratos se harán constar en el Registro por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho (...)». En el mismo sentido el artículo 51.6 del Reglamento prevé con carácter general «para dar a conocerla extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquel (...)».

La Dirección General en la Resolución de 19 de septiembre de 2002, antes comentada, facilita (al amparo de los artículos 999 y 1000 del Código Civil) la aceptación tácita de la herencia, pues ha de entenderse que existe tal aceptación tácita si se da cualquier actuación del heredero que implique la voluntad de aceptar, como sería la simple solicitud de inscripción de los bienes adjudicados o, el requerimiento hecho al contador para que parta la herencia. Ninguno de los dos casos se dan en este caso. También admite este Centro Directivo que dicha aceptación pueda deducirse de actos dispositivos voluntarios realizados por os herederos sobre los bienes que le han sido adjudicados (Resolución de 11 de julio de 2013).

La única actuación, que puede deducirse de la documentación presentada y de los asientos del Registro, que han realizado los herederos es la liquidación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, lo que se deduce de la nota de afección fiscal que figura al margen de la inscripción de la herencia y que sujeta la finca a las posibles liquidaciones complementarias que pudieran girarse por dicho impuesto. Aunque ha sido una cuestión discutida, es mayoritaria la doctrina que entiende que la presentación de liquidación del impuesto no supone aceptación de la herencia. En Sentencia de 20 de enero de 1998 entiende el Tribunal Supremo que «no cabe colegir del hecho de pagar tributos, y solo eso, se desprenda con carácter inequívoco la voluntad de aceptar (...)».

Por todo lo anterior parece claro que para cancelar la condición sobre los bienes de la herencia es necesaria la aceptación, expresa o tácita, en los términos expresados, pero se plantea en este punto si la aceptación debe realizarse por todos los herederos o sólo respecto de aquellos herederos a los que se les adjudican bienes inmuebles.

La Resolución de 20 de julio de 2007 parece inclinarse por esta última tesis al disponer que «dicha aceptación (...) habría de entenderse cumplida cuando el expresado heredero o legatario realicen cualquier acto inscribible» El principio general de que nadie adquiere derechos si no es con el concurso de su voluntad; y de modo específico, el artículo 988 del Código Civil, según el cual la aceptación y repudiación de la herencia son actos enteramente voluntarios y libres, parece llevar a la conclusión de que cada heredero deberá presentar su consentimiento respecto de las fincas que le han sido adjudicadas, ya sea de manera expresa o tácita en los términos apuntados, cancelando así la condición suspensiva respecto de las fincas de la herencia que figuren a su nombre, y todo ello dejando a salvo las acciones de impugnación de la partición que pudieran corresponder a los herederos perjudicados y teniendo en cuenta también, que la partición realizada con quien se creyó heredero sin serlo, es nula, según resulta del artículo 1081 del Código Civil.

Además, los herederos que han aceptado o el mismo contador-partidor, pueden ejercitar la acción de «interpellatio in iure» prevista en el artículo 1005 del Código Civil –en su nueva redacción de la Ley de Jurisdicción Voluntaria–, despejando todo tipo de dudas respecto a la aceptación que estuviese discutida, lo que facilitarla y resolverla si la condición suspensiva ha sido o no cumplida a los efectos de su cancelación. En este sentido, el artículo 1005 del Código Civil dispone que «cualquier interesado que acredite su interés en que el heredero acepte o repudie la herencia podré acudir al Notario para que éste comunique al llamado que tiene un plazo de treinta días naturales para aceptar pura o simplemente, o a beneficio de inventario, o repudiarla herencia. El Notario le indicaré, además, que si no manifestare su voluntad en dicho plazo se entenderé aceptada la herencia pura y simplemente».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmarla nota de calificación del registrador.

En el presente caso no consta aceptación expresa de la herencia, ni en documento público, ni privado (que debería elevarse a público) para hacer constar en el Registro el cumplimiento de la condición con arreglo al artículo 23 de la Ley Hipotecaria.»

En el mismo sentido Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto de 1879, 5 de octubre de 1880, 12 de diciembre de 1927, 19 de septiembre de 2002, 25 de enero de 2012,11 de julio de 2013 y 28 de enero de 2016.

Segundo. Rectificación del Registro: requisitos. Ley Hipotecaria, Artículos 1, 18, 20, 38, 40 y 211 y siguiente. Reglamento Hipotecarlo, Artículos 314 a 331.

Es de aplicación entre otras, la Resolución de 23 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

Este Centro Directivo ha reiterado (*cfr.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005,19 de diciembre de 2006,19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria)»

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaría no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada

del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partea y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

5. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los Interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la Inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (*cfr.* artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «los errores de concepto cometidos en Inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para procederá su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria -en un caso en que se expresó en la Inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional- afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (*cfr.* artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992,10 de septiembre de 2004,13 de septiembre de 2005,19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastarla para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

En la misa línea; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 5 y

20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016 y 27 de febrero, 5 de mayo, 21 de julio y 27 de octubre de 2017. Cuando se trate de un «error de concepto», en los términos previstos en la legislación hipotecaria, lo que no puede pretenderse es aplicar al mismo el procedimiento de rectificación simplificado basado en la mera solicitud del interesado favorecido por la rectificación, pues si bien es cierto que este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010 y 7 de marzo de 2011) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido, no siendo posible aportar el título original al no obrar en mi poder, en por lo que se interpone el presente recurso.

En virtud de todo lo expuesto anteriormente,

Solicito:

Que se tenga por presentado el presente recurso, junto con la documentación que se acompaña y se proceda a la rectificación del asiento registral de la finca 50.294/6, del Registro de la Propiedad, núm. 3, procediéndose a la nueva calificación con inclusión de la condición suspensiva en la medida en que no consta la aceptación de uno de los herederos, en concreto del mi representado, Don J. M. C. M.».

III

El registrador emitió informe el día 5 de noviembre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo, manifestando que «el recurso no debe admitirse puesto que el mismo no se interpone contra una calificación negativa, tal como exige el artículo 324 de la LH, sino contra la inscripción número segunda de la finca 50294/6 en relación a la participación indivisa del recurrente, lo cual no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 1 de la LH, que determina que los asientos regístrales una vez practicados quedan bajo la salvaguarda de los tribunales y sólo cabrá su cancelación o rectificación en los términos establecidos en la legislación hipotecaria (…) no existe ningún problema para que el recurrente pueda obtener un resultado equivalente al pretendido con el recurso, mediante la nueva presentación de la escritura que motivó la inscripción citada, al objeto de que se proceda a rectificar el referido asiento indicando que la inscripción de la participación indivisa en favor de D. J. M. C. M. se hace sujeta a la condición suspensiva consistente en la posterior aceptación expresa o tácita del heredero adjudicatario, al haberse realizado la partición por el contador-partidor y el cónyuge viudo, tal y como se contempla en el Código Civil y en la Legislación Hipotecaria y no constar su aceptación expresa en la escritura de partición inscrita, a diferencia del resto de coherederos que sí comparecieron a tal efecto».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 40, 66, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 y 11

de noviembre de 1999, 18 de octubre de 2007, 18 de enero y 26 de octubre de 2012, 18 de enero de 2013, 10, 11 y 17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014, 19 de enero, 27 de junio, 2 de julio y 13 de septiembre de 2015, 28 de enero y 19 de septiembre de 2016 y 31 de marzo de 2017.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso debe recaer exclusivamente sobre cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, y el artículo 1 de la citada ley determina que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación negativa de los registradores, pero no los asientos ya practicados.

En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria). Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (*cfr.* Resoluciones citadas anteriormente, entre muchas otras) que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (*cfr.* artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria) y tiene por objeto, exclusivamente, determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales, cualquiera que sea la clase de éste; ni siquiera cuando lo que se ha practicado es una cancelación; cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales. No cabe instar recurso alguno frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento.

En consecuencia no puede accederse a la pretensión deducida en el escrito del recurso, de rectificación de los asientos, aunque, como señala el registrador en su informe no existe ningún problema para que el recurrente pueda obtener un resultado equivalente al pretendido con el recurso, mediante la nueva presentación de la escritura que motivó la inscripción citada, al objeto de que se proceda a rectificar el referido asiento indicando que la inscripción de la participación indivisa en favor de don J. M. C. M. se hace sujeta a la condición suspensiva consistente en la posterior aceptación expresa o tácita del heredero adjudicatario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 20 de enero de 2020 (5.ª). El director general, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 22 de enero de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don Rafael Requena Cabo, notario de Marbella, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Majadahonda número 1, doña María Beatriz Corredor Sierra, por la que se suspende la inscripción de la escritura otorgada el día 12 de julio de 2019 ante dicho notario, con el número 2.466 de protocolo, de formalización de un préstamo, concedido por «Caixabank, S.A.» a una persona física, garantizado con hipoteca sobre una finca que constituye vivienda habitual del prestatario.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación por la que se suspende la inscripción solicitada, de fecha 22 de agosto de 2019, fue notificada telemáticamente al notario autorizante el día mismo día 22 de agosto de 2019, como consta acreditado en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 24 de octubre de 2019, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Esta conclusión no queda desvirtuada por el hecho de que el presentante del documento, durante la vigencia del asiento de presentación, haya presentado una diligencia en ella extendida en la referida escritura por el mismo notario el día 12 de septiembre de 2019, por la que se subsana el primero de los dos defectos expresados por la registradora en su calificación, de modo que se mantiene el segundo defecto respecto del cual nada expresa la diligencia subsanatoria. Así resulta del artículo 323, párrafo segundo de la Ley Hipo-

tecaria, según el cual «la duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta». Y así resulta también de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones de 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 19 de junio de 2017 y 23 de marzo de 2018, entre otras muchas. Por ello la registradora, correctamente, al pie de la nueva nota de despacho de 1 de octubre de 2019 no detalla recurso alguno que procediera contra la misma y advierte que «se advierte que la prórroga y el plazo de vigencia del asiento de presentación son los que constan en la nota de calificación referida, cuyo vencimiento es el día 15 de noviembre de 2.019».

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 22 de enero de 2020 (5.ª).–Firmado: El Director General, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de febrero de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por don R. G. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 13, doña Celia Mencía Criado, relativa a la denegación de la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 781/2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao, seguido por «Caja Laboral Popular, Sociedad Cooperativa de Crédito».

HECHOS

I

Por doña B. G. Z., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao, se expidió, el día 4 de septiembre de 2018, testimonio del decreto de adjudicación dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 781/2011 seguido por «Caja Laboral Popular Sociedad, Cooperativa de Crédito» contra don R. G. A. y cuya finca hipotecada era la finca registral número 1.261 del Registro de la Propiedad de Bilbao número 13.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el testimonio librado por el Juzgado de Primera Instancia Núm. 3 de Bilbao el día 04/09/2018 con el número de protocolo 781/2011, que fue presentado telemáticamente a las nueve horas y seis minutos del día 21/08/2019, asiento 1194 del diario 76, se observa el siguiente defecto subsanable:

1. El ejecutante no acredita ser el sucesor del titular registral del derecho real de hipoteca que se ejecuta, pues constando la hipoteca inscrita a favor de Ipar Kutxa Rural, S. Coop. de Crédito, dicho extremo ha de quedar justificado mediante la presentación de los títulos correspondientes, tal y como exige el principio de legitimación y tracto sucesivo derivado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 38 de su Reglamento, 130 de la Ley Hipotecaria y 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
2. No se hace constar de manera individualizada el importe reclamado por intereses ordinarios, intereses de demora, costas y gastos y otros gastos garantizados, a los efectos de comprobar que ninguno de ellos excede del correspondiente límite de responsabilidad hipotecaria, así como tampoco la cantidad que se imputa a cada uno de los citados conceptos del remate aprobado y satisfecho, según exigen los artículos 132, 133 de la Ley Hipotecaria, así como el artículo 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
3. La declaración de situación arrendaticia de la finca se formula por persona distinta del adquirente o transmitente, sin que acredite su representación en los términos previstos por el artículo 1259 del Código Civil, por lo que puede entenderse válidamente formulada a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en consonancia con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, así como el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

Queda prorrogado el asiento de presentación por 60 días, a partir de la presente notificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art.º 323 de la Ley Hipotecaria, el interesado, dentro de la vigencia del asiento de presentación, puede solicitar la anotación prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación podrá (…)

Bilbao, a cuatro de septiembre del año dos mil diecinueve.–El registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. A. interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

La tramitación del procedimiento de Ejecución Hipotecaria del que deriva la calificación aquí cuestionada ha revelado la existencia de un comportamiento de mala fe procesal por parte de la entidad bancaria, al querer cobrar una deuda, cancelando todo el crédito, a pesar de que el contrato hipotecario está lleno de cláusulas abusivas, y todo ello con la complicidad del juzgador, quien está en posesión de la prueba probatoria de la abusividad de dicho contrato hipotecario, por lo que el procedimiento debería ser nulo de pleno Derecho, de acuerdo con las sentencias de obligado cumplimiento tanto del TJUE como del TSJ como del TC, que dicen muy claramente que a partir de 2013 el juzgador tiene que revisar de oficio el procedimiento y declararlo nulo si hay cláusulas abusivas, lo que ya ha sido señalado en tiempo y forma y en varias ocasiones por esta parte al juzgador de dicho procedimiento.

E incluso parece desconocerse, y no será por no haberlo indicado en numerosas ocasiones, y de nuevo lo reiteramos aquí, que la reciente sentencia del TSJ dictada el 26 de enero de 2017 (asunto Banco Primus S.A., C-421/14, UE:C:2017:60) dictamina no sólo la revisión de la cosa ya juzgada antes del 2013, sino también, con vistas a posteriori de dicha fecha, que los jueces están obligados a revisar todas las cláusulas de los contratos de crédito hipotecario que tengan o lleguen a sus juzgados aunque no hayan sido recurridas por sus titulares. Estas sentencias son de obligado cumplimiento, sin especificar momento procesal, ni inicial ni desde luego final, debiendo por tanto actuar de oficio en cualquier momento procesal.

Por si esto fuera poco, también se ha puesto de manifiesto en los puntos anteriores que el juzgador ni se ha molestado en la valoración de las pruebas, que también demuestran la excepción de legitimación pasiva y nulidad del título ejecutivo, vulnerándose sistemáticamente el derecho fundamental, recogido en el artículo 24.2 de la Constitución Española, a ser correctamente consideradas y valoradas las pruebas por esta parte aportadas.

Este error por parte del juzgador supone la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, consagrada en los artículos 24.1 de la Constitución Española y 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, violándose los derechos y libertades fundamentales de esta parte, y actuando dicho juzgador de forma temeraria y creando con ello alarma social, y suponiendo por tanto además:

1. Inseguridad judicial.
2. Incumplimiento de normas legales.
3. Violación de derechos constitucionales.
4. Deficiencia en elementos esenciales.

Lo que se desarrolla en los siguientes

Fundamentos de Derecho

Primero. Emergencia social y alarma social.

Es un hecho manifiesto y notorio que el presente procedimiento de ejecución hipotecaria se enmarca en una situación de emergencia social causada por las más de 400.000 ejecuciones hipotecarias que se han producido en España desde 2007, como resultado de la actividad antisocial de las entidades financieras y de una legislación injusta.

Esta situación de emergencia social ha sido reconocida por diferentes agrupaciones e instituciones.

El presidente del Consejo General del Poder Judicial ha manifestado que los jueces pueden actuar para "suspender, paralizar, modificar o adaptar la decisión judicial al caso concreto "amparándose tanto en normativas comunitarias como en principios constitucionales o de derecho contractual, máxime cuando se trata de situaciones "de verdadera crispación o de atentado a un derecho fundamental como es el de la vivienda".

Jueces para la Democracia ha hecho un llamamiento a los jueces para que "suspendan automáticamente todos los desahucios".

Desde el Foro Judicial Independiente se "recomienda a los miembros de la carrera judicial con competencias en la materia la suspensión de todos los procedimientos de ejecución hipotecaria pendientes de tramitación en los juzgados de toda España".

Desde la Asociación Profesional de la Magistratura se afirmaba que "Las entidades han convertido los tribunales en sus oficinas recaudatorias" y que se trata de "de una situación preocupante y muy doloroso. Un drama social".

Y el presidente del Consejo General de la Abogacía Española ha expuesto también su posición de una forma rotunda: "No más desahucios por impago de deudas hipotecarias".

Esta trágica situación ha de ser tenida en cuenta a la hora de interpretar las normas vigentes pues, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, las normas jurídicas han de interpretarse con arreglo «a la realidad social del tiempo en que de ser aplicadas», lo que en el tiempo presente exige una clara visión pro ciudadano.

Segundo. Normativa de consumidores.

La hipoteca que se ejecuta fue otorgada a una persona física para la adquisición de una vivienda por lo que goza de la condición de consumidor según establece el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante RDL 1/2007).

De la lectura del artículo 51 en relación con el 53.3 CE se concluye que la defensa de los consumidores y usuarios ha de considerarse un principio general informador del ordenamiento jurídico en un doble sentido: por una parte, obligando al legislador a adoptar las medidas normativas precisas y, por otra, atribuyendo a los órganos encargados de aplicarlas el deber de interpretar las normas en un sentido favorable a los legítimos intereses de los mismos. Y este principio se ve reforzado cuando los derechos del consumidor guardan relación directa con un bien o servicio de uso común, ordinario y generalizado, como es el caso de los préstamos con garantía hipotecaria y más cuando son otorgados con la garantía de la vivienda familiar. La defensa de los consumidores y usuarios es, en consecuencia, una de las exigencias que derivan del componente social de nuestro Estado de Derecho que, en palabras del Tribunal Constitucional en STC 123/1992, de 28 de septiembre, cuya tendencia siguen otras Sentencias del Tribunal Constitucional (98/1993 y 177/1993), "...significa una acción tuitiva del más débil o desvalido cuando surge un conflicto en el cual la prepotencia del contrario le haría ser siempre el perdedor, para conseguir así la igualdad real o efectiva de individuos y grupos, a la cual encamina el artículo 9 de la Constitución y, con ella, la justicia".

Debiendo señalar para finalizar que tal y como se indicó en la STC 12/1994, de 17 de enero, FJ 6, nuestro texto constitucional no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos.

Tercero. Alegación de nulidad de cláusulas abusivas en ejecución hipotecaria. Aplicación de Sentencia TJUE 14-03-2013.

La regulación actual del procedimiento de ejecución hipotecaria español ha sido objeto de numerosas críticas desde múltiples sectores jurídicos, principalmente dada la indefensión en la que sitúa al ejecutado.

Estas dudas jurídicas se plantearon por el Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, a fin de que valorara si el sistema de ejecución hipotecario español respetaba los parámetros mínimos que exige la normativa comunitaria de tutela de consumidores y usuarios, y dio origen a la cuestión prejudicial C415/2011. La STJUE de 14 de marzo de 2013 ha confirmado que la legislación española de ejecuciones hipotecarias, artículos 695 y siguientes de la LEC, vulnera la normativa comunitaria de protección de consumidores y usuarios al no permitir la alegación por el ejecutado de la existencia de cláusulas abusivas.

Se planteó al TJUE si el sistema de ejecución de títulos judiciales sobre bienes hipotecados o pignorados, establecido en el artículo 695 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con sus limitaciones en cuanto a los motivos de oposición previsto en el ordenamiento procesal español, no sería sino una limitación clara de la tutela del consumidor por cuanto supone formal y materialmente una clara obstaculización al consumidor para el ejercicio de acciones o recursos judiciales que garanticen una tutela efectiva de sus derechos.

Asimismo, en la cuestión prejudicial se requería al Tribunal de Justicia de la Unión Europea a fin de que pudiera dar contenido al concepto de desproporción de la normativa de consumidores a la posibilidad de vencimiento anticipado en contratos proyectados en un largo lapso de tiempo por incumplimientos en un periodo muy concreto, a la fijación de intereses de demora abusivos, y a la fijación de mecanismos de liquidación de los intereses variables realizados unilateralmente por el prestamista vinculados a la posibilidad de ejecución hipotecaria, dado que no permiten al deudor ejecutado que articule su oposición a la cuantificación de la deuda en el propio procedimiento ejecutivo, remitiéndole a un procedimiento declarativo en el que cuando haya obtenido pronunciamiento definitivo la ejecución habrá concluido o, cuando menos, el deudor habrá perdido el bien hipotecado o dado en garantía, cuestión de especial trascendencia cuando el préstamo se solicita para adquirir una vivienda y la ejecución determina el desalojo del inmueble.

La Comisión Europea, en su informe de febrero de 2012, aportado al procedimiento, advertía que la LEC no respeta el derecho comunitario si mantiene un sistema de oposición por cláusulas abusivas que sólo se puede activar una vez efectuado el lanzamiento del deudor, y si los intereses moratorios que se pudieran aplicar al deudor fueran desproporcionados.

Las conclusiones de la Abogada General del TJUE, presentadas el 8 de noviembre de 2012, son contundentes al sostener que la normativa española sobre ejecuciones hipotecarias vulnera la normativa comunitaria, dado que es incompatible con la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Estima que no supone una protección efectiva contra las cláusulas abusivas del contrato que el consumidor que pretende instar la nulidad de las cláusulas deba soportar sin posibilidad de defensa la ejecución hipotecaria, la subasta de la vivienda y el desalojo de la misma, y que solo con posterioridad esté legitimado para ejercitar la acción de daños y perjuicios. La Directiva europea exige que el consumidor disponga de un recurso legal eficaz para demostrar el carácter abusivo de las cláusulas del préstamo que permita detener la ejecución forzosa. Considera que la efectividad de los derechos reconocidos por la Directiva exige que el órgano judicial que conoce del procedimiento declarativo deba disponer de la posibilidad de suspender de forma provisional el procedimiento ejecutivo, con objeto de detener la ejecución forzosa, hasta que se haya comprobado el carácter abusivo de una cláusula contractual, de modo que se impida que el procedimiento

ejecutivo cree en perjuicio del consumidor una situación como la pérdida de la vivienda que posteriormente sea de muy difícil o imposible reparación.

El Tribunal responde que la Directiva sobre las cláusulas abusivas se opone a una normativa nacional, como la española, que no permite al juez que conozca del proceso declarativo (el que tiene por objeto declarar el carácter abusivo de una cláusula) adoptar medidas cautelares, en particular la suspensión del procedimiento de ejecución, cuando sean necesarias para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

«En efecto, consta en autos que el sistema procesal español prohíbe al juez que conoce de un proceso declarativo vinculado al procedimiento de ejecución hipotecaria adoptar medidas cautelares que garanticen la plena eficacia de su decisión final, no sólo cuando aprecie el carácter abusivo, con arreglo al artículo 6 de la Directiva, de una cláusula contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, sino también cuando compruebe que esa cláusula resulta contraria a las normas nacionales de orden público, lo que le corresponde a él verificar (...)

Por consiguiente, procede declarar que un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez que conozca del proceso declarativo, ante el que el consumidor haya presentado una demanda alegando el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, adopte medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final, puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva (véase, en este sentido, la sentencia de 13 de marzo de 2007, Unibet, C-432/05, Rec. p. 1-2271, apartado 77) (...)

Así ocurre con mayor razón cuando, como en el litigio principal, el bien que constituye el objeto de la garantía hipotecaria es la vivienda del consumidor perjudicado y de su familia, puesto que el mencionado mecanismo de protección de los consumidores, limitado al pago de una indemnización por daños y perjuicios, no es adecuado para evitar la pérdida definitiva e irreversible de la vivienda (...)

En estas circunstancias, procede declarar que la normativa española controvertida en el litigio principal no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados a instancia de los profesionales y en los que los consumidores son parte demandada, aplicar la protección que la Directiva pretende conferir a estos últimos.»

La sentencia dictada por el TJUE vincula a los demás tribunales que conozcan de un problema similar

El TJ considera que el régimen procesal español menoscaba la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva, lo que sucede en todos casos en que la ejecución del inmueble se lleva a cabo antes de que el juez que conozca del proceso declarativo declare abusiva la cláusula contractual en la que se basa la hipoteca y, en consecuencia, la nulidad del proceso de ejecución, que sólo permitiría garantizar una protección al consumidor meramente indemnizatoria, a todas resultas incompleta e insuficiente pues no evitaría la pérdida definitiva e irreversible de la vivienda. Así, el TJ declara que la normativa española no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria aplicar la protección que la Directiva confiere a los consumidores.

Por otro lado, el TJ al examinar el concepto de cláusula abusiva recuerda que el desequilibrio importante creado por éstas debe apreciarse teniendo en cuenta las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido.

En el presente caso, como consta en el declarativo interpuesto y pendiente ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 (Refuerzo) de Bilbao, con número 5001606/2018, se han instado la nulidad de las siguientes cláusulas de la escritura hipotecaria: cláusula limitativa a la variación del tipo de interés, cláusula de comisión por reclamación de cuotas

impagadas, cláusula sobre los intereses de demora, y cláusula sobre el vencimiento anticipado del préstamo.

Procede entonces que se declare la suspensión de la presente inscripción, como medida cautelar, hasta que decida sobre la consideración y, en su caso, la nulidad de las cláusulas de la hipoteca, ya que si continuara la inscripción se produciría un perjuicio irreparable.

Cuarto. Vulneración del artículo 43 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativo a la prejudicialidad civil en relación con el artículo 421 de la misma norma.

Tal y como se indica en el encabezamiento de este escrito, ha sido notificada resolución por la que este Registro prorroga el asiento de presentación por 60 días.

Esta parte considera que dicha resolución infringe claramente las normas previstas en la LEC relativas a la suspensión por prejudicialidad civil, y ello por cuanto la sentencia que pueda llegar a dictarse en el procedimiento ordinario planteado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 (Refuerzo) de Bilbao, con número 5001606/2018, va a tener una incidencia directa en la actual calificación, toda vez que, de estimarse la nulidad de las cláusulas indicadas, la entidad aquí presentadora deberá recalcular la deuda (principal e intereses) que el ejecutado presenta.

La suspensión de un procedimiento de ejecución por prejudicialidad civil se viene admitiendo regularmente por nuestros Tribunales, por entender que si bien la suspensión por prejudicialidad civil no aparece expresamente reflejada en la LEC, ello no obsta a que, al estar en el marco de un procedimiento que afecta a los consumidores y usuarios, debe atenderse a lo que señalaba la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de julio de 2014 y que, al haber interesado en el procedimiento declarativo la nulidad del contrato con base en los principios, deberes y derechos que surgen para las partes de la Directiva 93/13 y su normativa de trasposición, puesto que la normativa nacional veta la suspensión por prejudicialidad civil en este tipo de procesos, en los que se afecta a derechos de consumidores y usuarios, debe acordarse la suspensión.

Como ejemplos de estos pronunciamientos puede citarse Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Granollers, de 5 de junio de 2015, el Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Almería de 5 de noviembre de 2013, o por ejemplo el Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 4 de Dos Hermanas.

Quinto. De la primacía del Derecho comunitario y del carácter vinculante de las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

El principio de primacía de las normas comunitarias es una configuración jurisprudencial creada por el TJUE, para solventar el posible conflicto entre las normas de derecho imperativo de la Unión y la legislación interna de un Estado miembro.

En virtud del principio de primacía resulta obligado, en la hermenéutica de las disposiciones legales, realizar una interpretación pro communitate de las normas internas.

El TJUE dictó la sentencia de 15 de julio de 1964 (C-6/64), sentando el principio de primacía del derecho comunitario, estableciendo la supremacía del Derecho de la Unión sobre la legislación interna, que se vio confirmado en la sentencia de 9 de marzo de 1978 (C-106/77), resolviendo que:

"Los Jueces nacionales encargados de aplicar, en el marco de su competencia, las disposiciones del Derecho comunitario, están obligados a garantizar la plena eficacia de dichas normas dejando, si procede, inaplicadas, por su propia iniciativa, cualesquiera disposiciones contrarias de la legislación nacional, aunque sean posteriores, sin que estén obligados a solicitar o a esperar la derogación previa de éstas por vía legislativa o mediante otro procedimiento constitucional".

La sentencia del TJUE, dictada por la Gran Sala, de 22 de junio de 2010, C-188/2010, en su apartado 43 recuerda:

"En segundo lugar, el Tribunal de Justicia ya ha estimado que el órgano jurisdiccional nacional encargado de aplicar, en el marco de su competencia, las disposiciones del Derecho de la Unión, está obligado a garantizar la plena eficacia de estas normas dejando inaplicada de oficio, en caso de necesidad, cualquier disposición contraria de la legislación nacional, incluso posterior, sin solicitar o esperar su previa derogación por el legislador o mediante cualquier otro procedimiento constitucional (véanse en especial las sentencias Simmenthal, antes citada, apartados 21 y 24; de 20 de marzo de 2003, Kutz-Bauer, C-187/00, Rec. p. 1-2741, apartado 73; de 3 de mayo de 2005, Berlusconi y otros, C-387/02, C-391/02 y C-403/02, Rec. p. 1-3565, apartado 72, y de 19 de noviembre de 2009, Filipiak, C-314/08, Rec. p. 1-0000, apartado 81").

Y la sentencia citada del TJUE de 16 de octubre de 2009, en su apartado 52 dispone que: "dada la naturaleza y la importancia del interés público en que se basa la protección que la Directiva 93/13 otorga a los consumidores, procede declarar que el artículo 6 de dicha Directiva debe considerarse una norma equivalente a las disposiciones nacionales que, en el ordenamiento jurídico interno, tienen rango de normas de orden público".

La sentencia del TJUE de 5 de diciembre de 2013, C-413/12, en su apartado 27 dispone que el artículo 7, apartados y 1 y 2 de la Directiva 93/13/CEE "impone a los Estados miembros la obligación de velar porque, en sus ordenamiento jurídicos nacionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores" y el apartado 39 de la misma sentencia dispone "que con el fin de respetar el principio de efectividad la organización de los recursos internos y el número de instancias no deben hacer imposible o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que el Derecho de la Unión confiere a los justiciables".

El Tribunal Constitucional ha proclamado la primacía del derecho comunitario en la sentencia número 145/2012, de 2 de julio de 2012, resolviendo en el apartado 5 de sus fundamentos de derecho que:

"5. En este sentido debemos recordar (como ya lo hiciéramos en ATC 228/2005. de 1 de junio, FJ 5) que el principio de primacía del Derecho de la Unión Europea forma parte del acervo comunitario incorporado a nuestro ordenamiento en virtud de la Ley Orgánica 10/1985, de 2 de agosto, de autorización para la adhesión de España a las Comunidades Europeas, y su efecto vinculante se remonta a la doctrina iniciada por el entonces Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas con la Sentencia de 15 de julio de 1964, asunto Costa contra Enel (6/64, Rec. pp. 1253 y ss., especialmente pp. 1269 y 1270), habiéndose aceptado la primacía del Derecho de la Unión Europea, en el ámbito competencial que le es propio, por la propia Constitución Española en virtud de su art. 93, como hemos tenido ocasión de recordar en repetidas ocasiones".

Y la Sala 1.ª del Tribunal Supremo, en su Auto de 4 de octubre de 2005 (Roj: ATS 11920/2005), analizó el efecto directo de las normas comunitarias y la primacía de las mismas sobre el ordenamiento jurídico interno, resolviendo la sentencia de la Sala 1.ª del TS de 9 de mayo de 2013 (Roj STS 1916/2013), después de hacer un estudio pormenorizado en los apartados 110 al 114 de la jurisprudencia del TJUE sobre la apreciación de oficio de la nulidad imperativa de cláusulas abusivas, en su apartado 115:

"A esta obligación no es ajeno este Tribunal, ya que la efectividad de la Directiva y la tutela de los intereses de los consumidores frente a las cláusulas abusivas resulta imperativa para la totalidad de los tribunales de la Unión".

Exponente claro de esta jurisprudencia del TJUE, en relación con los procedimientos de ejecución hipotecaria en nuestro país, son las Sentencias de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11), 17 de julio de 2014 (asunto C-169/14), de 21 de enero de 2015 (asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13), de 29 de Octubre de 2015 (asunto C-8/14), de 21 de diciembre de 2016 (asuntos acumulador C-154/15, C-307/15 y C-308/15), y de 26 de enero de 2017 (asuntos C-421/14), así como el Auto de 14 de noviembre de 2013 (asuntos C-537/12 y 116/13), el Auto de 11 de Junio de 2015 (asunto C-602/13), el Auto de 8 de julio de 2015 (asunto C-90/14) y el Auto de 17 de marzo de 2016 (asunto C-613/15), todos estos Auto referidos a la interpretación de la cláusula de vencimiento anticipado.

La reciente reforma de la LOPJ, por la Ley 7/2015, de 21 de julio, incorpora el art. 4 bis LOPJ que dispone:

Artículo 4 bis

1. Los Jueces y Tribunales aplicarán el Derecho de la Unión Europea de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
2. Cuando los Tribunales decidan plantear una cuestión prejudicial europea lo harán de conformidad con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y, en todo caso, mediante auto, previa audiencia de las partes.

Artículo 4 bis introducido por el apartado dos del artículo único de la L.O. 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial ("B.O.E." 22 julio). Vigencia: 7 octubre 2015

Asimismo, entiende esta parte que ese Juzgado no debe perder de vista el art. 280 TFUE:

Artículo 280 (antiguo artículo 244 TCE)

Las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea tendrán fuerza ejecutiva en las condiciones que establece el artículo 299.

Y el artículo i-6 Derecho de la Unión del Tratado por el que se establece una Constitución para Europa firmado en Roma el 29 de octubre de 2004:

La Constitución y el Derecho adoptado por las instituciones de la Unión en el ejercicio de las competencias que se le atribuyen a ésta primarán sobre el Derecho de los Estados miembros.

Sexto. TJUE en materia de ejecuciones hipotecarias: "hay que acomodar los trámites procesales al efectivo control por parte del juez de los derechos del consumidor".

La inclusión como causa de Oposición de una ejecución hipotecaria de las cláusulas abusivas en los contratos y Préstamos Hipotecarios (artículo 695.1 4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil) ha supuesto una revolución –obligada– a consecuencia de las Sentencias emanadas del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Lo cierto es que después de las reformas que ha hecho el poder legislativo español, los juzgados de Bilbao no se adecúan a la normativa de la Unión Europea, y especialmente a la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

Una de estas inadecuaciones legislativas hace referencia al plazo o cómputo de tiempo para poder formular oposición a una Demanda de Ejecución por cláusulas abusivas. Si bien es cierto que los plazos legales se establecen por una cuestión de seguridad jurídica, no menos cierto es que cuando son dos los derechos que están enfrentados en una misma cuestión, debe hacerse un balance de los mismos y hacer prevalecer el que requiera de mayor protección, máxime cuando se trata de los derechos de los consumidores minoristas como

el caso que nos acontece en la mayoría de las Ejecuciones hipotecarias, y así queda proclamado en la Directiva 93/13/CEE.

Si se toma simplemente la extemporaneidad como argumento único para así alzar la suspensión y proceder con el procedimiento de Ejecución Hipotecaria se estaría actuando en detrimento de los derechos del consumidor minorista, pues resulta totalmente contrario al Derecho comunitario, sin perjuicio de la facultad del ejercicio de la nulidad de actuaciones y posible indemnización que podría caber en virtud del artículo 225 LEC y artículo 238 y siguientes de la LOPJ, con todas las consecuencias y costes que ello podría acarrear, y máxime si además nos encontramos en indefensión al estar en desigualdad en la defensa al carecer de representación legal por letrados especializados en procedimientos bancarios, atentando con ello contra el artículo 14 de la Constitución Española.

La conclusión es lógica: debe primero resolverse sobre la abusividad de las cláusulas demandadas y desconocidas al tiempo de la Demanda de Ejecución, y sólo posteriormente proseguir con la Ejecución Hipotecaria.

Carece de sentido alguno que se proceda a ejecutar la que es la vivienda habitual cuando se niega al consumidor la oportunidad de poner de manifiesto la inclusión de cláusulas abusivas, pues se estaría atentando directamente contra el artículo 24 de la Constitución Española. Y de seguirse así adelante con el procedimiento se estarían infringiendo flagrantemente los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE, en tanto en cuanto afirman lo siguiente:

Artículo 6.1: "Los Estados Miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipulas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas".

Artículo 7.1: "Los Estados Miembros velarán porque, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios eficaces y adecuados para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre consumidores y profesionales".

La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea se ha encargado de interpretar en el sentido de que es el consumidor –máxime cuando se trata de un minorista– el que requiere de la máxima protección; y dota de potestad al juez para que, de oficio, adopte todas las medidas necesarias para proteger al consumidor incluso con el deber de declarar la nulidad de las cláusulas abusivas.

En este sentido volvemos a reiterar la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de noviembre de 2002 (Caso Cofidis) en la que se determina que la preclusión de un plazo y la legítima defensa del consumidor frente a un profesional por la inclusión de cláusulas abusivas, siendo uno de sus argumentos más relevantes el siguiente:

Y es que la "protección de la Directiva que confiere a los consumidores se extiende a aquellos supuestos en los que el consumidor que haya celebrado con un profesional un contrato en el que figure una cláusula abusiva no invoque el carácter abusivo de la citada cláusula bien porque ignore sus derechos, bien porque los gastos que acarrea el ejercicio de una acción ante los tribunales le disuadan de defenderlos" (34).

Así de contundente ha sido el mismo Tribunal de Justicia de la Unión Europea al interpretar la Directiva 93/13/CEE de protección a los consumidores afirmando que, a tenor de la anterior, la Ley 1/2013 de 14 de mayo deviene totalmente contra derecho en cuanto supone un desequilibrio patente entre las partes contractuales cuando se trata de un minorista y un profesional que suscriben un Préstamo Hipotecario.

En este sentido la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en sus conclusiones ha afirmado que "El deber de los tribunales españoles consistente en el control de oficio de las cláusulas abusivas incluidas en contratos con consumidores, tiene especial

relevancia en el proceso de ejecución y en el juicio monitorio. Por exigencia de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea hay que acomodar los trámites procesales al efectivo control por parte del juez de los derechos del consumidor". Y sigue concluyendo y ratificando que: "transcurrido el plazo sin que el deudor se haya opuesto, el juez podrá apreciar de oficio el carácter abusivo de la cláusula".

Lo cierto es que el TSJ establece que el juez debe actuar de oficio tan pronto como tenga conocimiento de la existencia de una cláusula abusiva sin especificar momento procesal, ni inicial ni desde luego final, indicándose claramente que sus sentencias deben especialmente aplicarse siempre que no se haya producido la entrega de la posesión a la parte ejecutante del inmueble hipotecado.

De hecho, las normas posteriores a la Ley 1/2013 -EDL 2013/53763-, para adecuarla a los criterios del TJUE, establecen que las posibilidades de revisión son hasta la fecha del lanzamiento, por lo que el control de oficio puede realizarse hasta el mismo momento del lanzamiento, c incluso la revisión de las cláusulas abusivas en los procedimientos anteriores a la ley 1/2013 de 14 de mayo.

La sentencia de 27 de septiembre de 2017 dictada por el Tribunal Supremo recoge la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (sentencia Aziz, caso C-415/11, EU:C:2013:164), admitiendo la posibilidad de que todos los desahucios habidos con anterioridad a dicha fecha puedan ser revocados por ilegales, al no haberse podido defender los deudores en el procedimiento de ejecución hipotecaria ni haber cumplido los jueces y tribunales españoles con su obligación de paralizar estos procedimientos de oficio si el préstamo contuviera cláusulas abusivas.

Antes de la mencionada sentencia, en el momento de tramitarse la ejecución hipotecaria la normativa entonces vigente contenía un listado tasado de motivos de oposición a dicha ejecución que no permitía al ejecutado alegar la abusividad de las cláusulas contractuales, por lo que era preciso acudir a un juicio declarativo posterior.

Tampoco entonces era incontrovertible en la jurisprudencia comunitaria que el juez, ante la falta de oposición de la parte ejecutada, tuviera que examinar de oficio si el contrato que constituía el título ejecutivo contenía cláusulas que determinantes de la ejecución que pudieran resultar abusivas para el ejecutado.

Por tanto, no puede hablarse de inactividad por parte de los prestatarios por no haber opuesto la abusividad de las cláusulas ahora litigiosas en el proceso de ejecución hipotecaria, pues cuando se les requirió de pago el entonces vigente artículo 695 LEC (LA LEY 58/2000) no se les permitía alegar el carácter abusivo de las cláusulas que hubieran servido de fundamento al despacho de ejecución.

Séptimo. La disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013. Plazo de preclusión y efecto de cosa juzgada.

La Ley 1/2013 modificó el art. 693 de la LEC, diciendo su Disposición Transitoria primera que "será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento".

La Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017 (Banco Primus S.A., caso C-421/14, UE:C:2017:60) sostiene que "la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una disposición nacional, como la que resulta del artículo 207 de la LEC, que impide al juez nacional realizar de oficio un nuevo examen del carácter abusivo de las cláusulas de un contrato celebrado con un profesional cuando ya existe un pronunciamiento sobre la legalidad del conjunto de las cláusulas del contrato a la luz de la citada Directiva mediante una resolución con fuerza de cosa juzgada."

También establece como un obstáculo a la protección del consumidor la disposición transitoria 4.ª de la Ley 1/2013 y permite denunciar al consumidor la presencia de cláusulas

abusivas más allá del tiempo previsto en la norma nacional para realizar esa denuncia, a tenor de los art. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13 a fin de garantizar la protección de consumidores y usuarios de acuerdo con los principios de equivalencia y efectividad, de manera que el juez nacional tenga que enjuiciar dichas cláusulas, decidiendo el TJUE eliminar directamente el plazo por considerarlo contrario a una norma imperativa del Derecho comunitario.

Es más, el juez tiene impuesta la obligación de apreciar –a instancia de parte o de oficio–, el eventual carácter abusivo de todas las cláusulas de dicho contrato hipotecario, dada la situación de inferioridad en la que se encuentra el consumidor y la obligación del juez nacional de subsanar el desequilibrio que existe entre el consumidor y el profesional, tan pronto como disponga de elementos de hecho y de derecho necesarios para ello, prevaleciendo por encima de las normas procesales nacionales relativas a los efectos de la cosa juzgada.

Por tanto, dicha STJUE de 26 de enero de 2017 prioriza dos aspectos frente a los formalismos procesales de los Estados miembros: en primer lugar, la normativa comunitaria, al considerarla de carácter imperativo, y, en segundo lugar, la protección del consumidor, por calificarla de materia de orden público.

En conclusión, puede afirmarse que no existen límites ni de procedimiento ni de plazos, dado que desde el TJUE el grado de protección a los consumidores es completo.

Octavo. El período de un mes para oponerse a la ejecución hipotecaria previsto en la disposición transitoria 4.ª de la Ley 1/2013 es contrario al Derecho de La Unión.

El TJUE ha dictado una sentencia de fecha 29 de octubre de 2015 (asunto C-8/14, BBVA/Pedro Peñalva López), por la que declara que el plazo de un mes para formular oposición en las ejecuciones hipotecarias que se estaban tramitando con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 establecido por la Disposición Transitoria 4.ª de dicha Ley 1/2013, de 14 de mayo, es contrario al Derecho de la Unión.

Según el TJUE, al establecer dicho precepto que ese plazo preclusivo comienza a correr sin que los consumidores afectados sean informados personalmente de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor la nueva Ley, no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, no garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa española.

La Disposición Transitoria 4.ª de la Ley 1/2013 regula cómo afecta esta norma a los procedimientos ejecutivos que se hallan en curso en el momento de su entrada en vigor. Esencialmente concede un plazo de un mes para que las partes ejecutadas puedan formular un procedimiento extraordinario de oposición basándose en la existencia de cláusulas abusivas. Este periodo preclusivo se computa desde la entrada en vigor de la Ley. El Tribunal de Justicia valora la compatibilidad de sus dos elementos, el plazo de un mes y el mecanismo para determinar su inicio, con la Directiva 93/13/CEE a la luz de los principios de equivalencia y efectividad. Estima que el primero no presenta problemas: "...un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición no parece, en principio, materialmente insuficiente para la preparación e interposición de un recurso judicial efectivo, sino que parece razonable y proporcionado habida cuenta de los derechos e intereses de que se trata".

No sucede lo mismo con el mecanismo para determinar el inicio de ese lapso: vulnera el principio de efectividad. La autoridad judicial europea explica que los deudores hipotecarios fueron informados al principio del procedimiento, mediante una notificación individual, de que tenían un término de diez días para oponerse a la ejecución. Pero esa notificación era anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y no se les volvió a informar individualmente acerca del nuevo derecho de oposición que les concedía la Disposición

Transitoria 4.ª Por lo tanto, es posible que no trabaran conocimiento de esa posibilidad con lo que sus derechos de defensa resultaban perjudicados.

La conclusión del TJUE se recoge en el ordinal 39: "Por consiguiente, debe señalarse que la disposición transitoria controvertida, en la medida en que prevé que el plazo preclusivo comienza a correr en el presente caso sin que los consumidores afectados sean informados personalmente de la posibilidad de alegar un nuevo motivo de oposición en el marco de un procedimiento de ejecución ya iniciado antes de entrar en vigor esa Ley, no garantiza que se pueda aprovechar plenamente ese plazo y, en consecuencia, no garantiza el ejercicio efectivo del nuevo derecho reconocido por la modificación legislativa en cuestión

Esta sentencia, por tanto, tiene una proyección procesal de mayor calado ya que debe conectarse con las obligaciones que los poderes públicos tienen para establecer equilibrios en las relaciones entre consumidores y predisponentes. El fundamento jurídico 17 recuerda que "según reiterada jurisprudencia, el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad con respecto al profesional, en lo referente tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información", es función de los poderes públicos y, por lo tanto, del juez, restablecer ese equilibrio y ser especialmente diligente para que esos desequilibrios no se trasladen al procedimiento judicial.

Esa intervención positiva de los poderes públicos obligará a los juzgados a reabrir los procedimientos judiciales que estaban en curso antes del 14 de mayo de 2013 y debe comunicar expresamente a los ejecutados que disponen del plazo de un mes para poder introducir en el procedimiento, como un nuevo incidente de oposición, aquellas cuestiones que afecten a cláusulas incluidas en las escrituras ejecutadas que puedan tacharse de abusivas.

Esa función retrospectiva debe obligar al juez, en primer lugar, a examinar si aprecia que puede haber cláusulas abusivas que incidan en el despacho de ejecución y, en segundo lugar, habilitar el plazo de un mes previo dictado de una resolución que debe notificarse personalmente al ejecutado para que pueda oponerse a un procedimiento de ejecución que puede haber culminado incluso con el lanzamiento del deudor.

Noveno. El control de oficio de las cláusulas abusivas en contratos entre profesional y consumidor y la interpretación efectuada por el TJUE. Vulneración del art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril.

La resolución notificada supone igualmente una vulneración de la directiva citada, en cuanto que impone al Juez la obligación de efectuar un control de oficio sobre la abusividad o no de las cláusulas.

Pese al uso indistinto de los términos "deber" frente a "podrá", e incluso "facultad" frente a "obligación", hay que tener muy claro que el TJUE configura el control de oficio de la abusividad en los contratos celebrados entre consumidores y profesionales, no como un derecho del juez nacional, sino como una verdadera obligación, que debe ejercitar, en cualquier momento, y tan pronto como disponga de los elementos de hecho y Derecho necesarios.

La imperatividad en el control de oficio de las cláusulas abusivas obedece a la marcada situación de inferioridad que tienen los consumidores respecto al profesional, posición que hace necesaria una posibilidad de verificación de la legalidad o no de las cláusulas aplicables.

Así lo interpretó el TJUE en su sentencia de 21 de febrero de 2013 (asunto Banif Plus Bank Zrt), en su apartado 23, que es meridianamente clara en este extremo cuando refería que "el papel que el Derecho de la Unión Europea atribuye al juez nacional en la materia, no se circunscribe a la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula, sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión".

Y en el mismo sentido se pronunciaba la sentencia de 26 de abril de 2012, asunto Invitel: "cuando (...) haya sido declarada abusiva una cláusula de las condiciones generales, los

órganos jurisdiccionales nacionales deberán aplicar de oficio, también en el futuro, todas las consecuencias previstas por el Derecho nacional, para que los consumidores que hayan celebrado con el profesional de que se trate un contrato al cual le sean de aplicación las mismas condiciones generales no resulten vinculados por dicha cláusula".

Trasladando lo anterior al presente supuesto, la resolución recurrida, al omitir cualquier pronunciamiento respecto de la solicitud de suspensión amparada en la presentación de un procedimiento que busca el reconocimiento de la abusividad de determinadas cláusulas, supone una vulneración de la Directiva citada que impone al Juzgador la obligación de realizar un control de oficio de la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario.

Décimo. Nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.

En el Auto del TJUE de 11 de junio de 2015, se llegó a la interpretación de que cuando un juez nacional aprecie la existencia de una cláusula abusiva acerca del vencimiento anticipado, debe deducir tenerla por no puesta y extraer las consecuencias a ello inherentes incluso aun cuando el profesional haya esperado el tiempo mínimo previsto en la norma nacional de conformidad con los artículos 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13.

La STJUE de 14 de marzo 2013 (Aziz, caso C-415/11, EU:C:2013:164) ya estableció los criterios de esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia.

Tras el anterior estudio del auto del TJUE de 26 de enero de 2017, se puede observar que dicha cláusula de vencimiento anticipado estaría dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 y el juez nacional está obligado a apreciar de oficio su eventual carácter abusivo y, más aún, si tenemos en cuenta que estamos ante un contrato de adhesión.

Dicho fallo recoge la jurisprudencia reiterada del TJUE que postula que "por lo que se refiere a las consecuencias que deben extraerse del eventual carácter abusivo de una cláusula de esa índole, es preciso recordar que resulta de la redacción del artículo 6, apartado I, de la Directiva 93/13 que el juez nacional está obligado únicamente a dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva para que no surta efectos vinculantes respecto del consumidor, sin que esté facultado para variar su contenido. En efecto, el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible."

La nulidad determinará no ya su moderación, puesto que el juzgador no puede sustituir la voluntad de las partes en el contrato, sino su no aplicación, y por tanto, la desestimación inmediata de la pretensión resolutoria y la denegación del despacho de ejecución por resultar ilíquida la suma reclamada y no constar en documento fehaciente (obligación formal de orden público procesal). Por ende, no cabe más que el archivo del procedimiento y sobreseimiento del mismo.

Undécimo. Auto del TS de 8 de febrero de 2017.

Después de la STJUE de 26 de enero de 2017, se puede afirmar que la cláusula de vencimiento anticipado en su habitual forma de redacción es nula por abusiva, y que en el juicio de abusividad no deben tomarse en cuenta otras circunstancias ajenas a la redacción de tal cláusula, en especial consideración, el hecho de si ha sido ejercitada o no por la entidad bancaria que se trate.

Sin embargo, la STJUE no resuelve la cuestión referente a cuáles son las consecuencias oportunas de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado que el juez nacional debe deducir de la declaración de abusividad, en particular, si tal cuestión supone que la entidad

bancaria no puede resolver el contrato en ningún caso, teniendo que aguardar la duración pactada independientemente de cual fuere el incumplimiento del deudor.

Por auto de 8 de febrero de 2017 el Pleno de la Sala Primera del TS ha planteado cuestión prejudicial al TJUE en relación con la cláusula de vencimiento anticipado mediante Auto 271/17, en interpretación del art. 6.1 de la Directiva 93/13, habiéndose pasado de un sobreseimiento a la ejecución hipotecaria, con condena en costas a la entidad bancaria, a la suspensión de los procedimientos hasta en tanto no se resuelva dicha cuestión prejudicial acerca de los criterios para considerar abusiva una cláusula de vencimiento anticipado y se aclare si su nulidad depende o no de si se ha recurrido a ella o de su mera existencia.

Duodécimo. De la adopción de medida cautelar de suspensión, suspensión por prejudicialidad civil o pendencia hasta resolución del TJUE de la cuestión prejudicial planteada por el TS.

Subsidiariamente, a la vista de que dichas cuestiones pueden influir en el resultado del presente procedimiento, interesa al Derecho de esta parte la suspensión del mismo de conformidad con:

– La adopción de medida cautelar de suspensión, impuesta por la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, y especialmente en relación a lo dispuesto en la Sentencia del TJUE de 10 de septiembre de 2014, asunto C-34/13, en su apartado 67 ("En el presente asunto, la posibilidad de que el juez nacional competente ordene toda medida provisional, como la descrita en el apartado 60 de esta sentencia, parece constituir un medio adecuado y eficaz de hacer cesar la aplicación de cláusulas abusivas, lo que corresponde verificar al tribunal remitente") a los efectos de que no se causen perjuicios al derecho del consumidor y de la vivienda, medida recogida en otras resoluciones del TJUE que resultan imperativas al amparo del artículo 4 bis 1 LOPJ.

– Subsidiariamente, la posible existencia de litispendencia, a la vista de lo dispuesto en el artículo 421 en relación al artículo 222, y concordantes, de la LEC, por cuanto la resolución del Tribunal Supremo vinculada a la cuestión prejudicial podría tener efectos sobre la continuación de la ejecución a pesar de la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.

– Subsidiariamente, suspensión por la aplicación del supuesto contemplado en el artículo 43 Lee por cuanto dicho artículo expresamente señala que

"Cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal, a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante auto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial.

Contra el auto que deniegue la petición cabrá recurso de reposición, y contra el auto que acuerde la suspensión cabrá presentar recurso de apelación."

A la vista de que el resultado de la interpretación del derecho comunitario efectuada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea podría afectar a la continuación de este procedimiento, por lo que debería dictar auto procediendo a la suspensión de las actuaciones porque afectaría a un elemento de orden público procesal incluido en el artículo 693.2 LEC.

Decimotercero. Suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria por la falta del título constitutivo de la deuda como título ejecutivo en el proceso de ejecución hipotecaria, que es el fundamento de toda pretensión ejecutiva hipotecaria, la causa petendi de dicha pretensión.

a) El título de crédito como título ejecutivo.

La vigente LEC no aporta una definición de lo que se entiende por título ejecutivo, de la misma forma que tampoco lo hacía la anterior Ley Procesal de 1881. Se limita tan sólo a enumerar los títulos que llevan aparejada ejecución en su artículo 517, a diferencia de lo que acontece en el Reglamento Hipotecario, cuyo artículo 33 define a efectos de inscripción el título ejecutivo en los siguientes términos: "se entenderá por título, a los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solo o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite". Los actos jurídicos en sí mismo considerados son insuficientes para entablar un proceso de ejecución, pues siempre ha de aportarse un instrumento de constancia, que ordinariamente es un documento.

Dada su función los títulos ejecutivos son, sobre todo, determinados documentos, porque cabalmente al Derecho y a la Ley les interesa, como fundamento y clave del inicio del proceso de ejecución y de su desarrollo, la constancia suficientemente clara de lo jurídico en casos concretos. Pero no cabe excluir que algunos comportamientos, declaraciones o manifestaciones de voluntad, sean legalmente tomados en consideración para atribuirles por sí mismos o, en unión con documentos, fuerza ejecutiva, con tal de que se trate de comportamientos perfectamente comprobables y comprobados.

El título constitutivo de la obligación es el fundamento de toda pretensión ejecutiva hipotecaria, la causa petendi de la pretensión.

Estipula el artículo 685.2 de la LEC que "a la demanda se acompañaran el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el articulo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley". Por su parte, el artículo 517 del mismo texto legal afirma: "1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución." y cita, entre otros, y en lo que aquí interesa, "4.ª Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda, que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.

Atendiendo a la letra estricta de la Ley procesal, debe afirmarse que el fundamento de todo proceso de ejecución es siempre un título ejecutivo (artículo 517), y, en el caso concreto de la ejecución hipotecaria, (artículo 685.2), dicho título no es otro que el título de crédito cuando está revestido de las condiciones exigidas para llevar aparejada ejecución, pues no todo título de crédito sin más es ejecutivo, ni abre el acceso a este proceso especial de ejecución.

En este contexto, resulta oportuno insistir en que el objeto de ejecución es el título ejecutivo, del que resulta la existencia de la deuda, no la hipoteca, cuya virtualidad radica, no tanto en suplantar el título que lleva aparejada ejecución, sino en privilegiar y asegurar su buen fin. Se ejecuta, por tanto, el título, no la hipoteca.

La regla general según la cual el título ejecutivo es fundamento de toda ejecución no tiene ninguna excepción, tampoco en el proceso de ejecución hipotecaria. Tan sólo cabe subrayar en este punto una singularidad propia del título ejecutivo hipotecario cual es que está dotado de cobertura hipotecaria, de ahí que la demanda ejecutiva hipotecaria deba acreditar la conexión registral del crédito con la garantía.

Ello no obstante, existe cierta confusión conceptual derivada del hecho de que en la práctica uno y otra (crédito e hipoteca) se plasman en un mismo documento, la escritura pública. Pero, si se documentaran separadamente, hay que tener presente que el único título ejecutivo sería la escritura de préstamo (o crédito), no la escritura de hipoteca. La hipoteca no sirve ni como título material ni formal. De la misma manera que no se ejecuta un

embargo, tampoco se ejecuta una hipoteca que es una suerte de traba anticipada. Se podría considerar que en la ejecución hipotecaria, en realidad, existen dos títulos ejecutivos, uno, la escritura pública en la que se documenta el derecho de crédito y, otro, la escritura pública en la que se constituye la hipoteca. Pues bien, esto es precisamente la denominada conexión hipotecaria, que se explica en base a la exigencia del artículo 685.2: que a la demanda ejecutiva se acompañe el título inscrito (el título con la nota de inscripción), o, en su defecto, el título y la certificación registral acreditativa del acceso tabular de la hipoteca y su subsistencia. Es por tanto coherente con el sistema instaurado por la propia LEC mantener que el título ejecutivo es el título de crédito y no la escritura de la hipoteca, haciendo descansar la potencialidad ejecutiva en el título, pero no en la hipoteca.

El Registro no deja de tener cierta utilidad, pues delimita el alcance de la carga hipotecaria y con ello el ámbito de responsabilidad de los bienes hipotecados; sin embargo, no es idóneo para modular la fuerza ejecutiva del título. La inscripción en el Registro lo es de la hipoteca, no del título ejecutivo, y los extremos que consten en el asiento delimitan exclusivamente el alcance de responsabilidad de los bienes hipotecados, nunca las condiciones de ejecución del crédito, que son ajenas al Registro. Ni siquiera la inscripción del título ejecutivo constituye un requisito para su ejecutabilidad. Basta con que esté inscrita la hipoteca en términos que permita al Juez determinar que el título ejecutivo cae dentro de su ámbito de cobertura. Este principio tiene visos de generalidad, por cuanto toda obligación es susceptible de asegurarse con hipoteca de máximo.

En todo caso, como es evidente, se hace necesario matizar que nos encontramos ante un título extrajudicial y, esencialmente, ante un documento notarial. En este sentido, cuando se trata de la ejecución de títulos no jurisdiccionales, el proceso tiene su punto de arranque en un documento cuya regularidad formal escapa al Derecho Procesal. La apertura del juicio ejecutivo pasa a depender de un concepto no procesal, sino de derecho documental, que convierte la legislación notarial en un mecanismo de integración de la normativa procesal. Ello no obstante, existe un desfase importante entre la legislación notarial y la legislación procesal, pues la norma procesal no ha avanzado al mismo ritmo que lo ha hecho la normativa notarial, lo que plantea problemas de coordinación.

b) La copia ejecutiva de la escritura pública.

La escritura pública se inserta, en relación a la clasificación que distingue entre documento privado, documento público e instrumento público, dentro de estos últimos, pues se trata de documentos autorizados por Notario que van destinados desde el momento de su creación a ingresar en un archivo (protocolo) integrado por documentos similares, los cuales se hallan en todo momento bajo custodia del Notario. La fuerza ejecutiva se atribuye con claridad a las escrituras públicas y no así a otro instrumento público cual es el acta notarial. El perfil diferenciador entre ambas clases de documentos radica en que las primeras se caracterizan por contener declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento y contratos de toda clase. Por el contrario, el ámbito de las actas afecta, exclusivamente, a hechos jurídicos que por su carácter peculiar no pueden calificarse de actos o contratos.

La eficacia de la escritura pública como título ejecutivo está condicionada en el artículo 517 de la LEC a que se trate de una primera copia y, excepcionalmente, servirá como título ejecutivo la segunda copia siempre que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes. Con esta exigencia, se trata de evitar el riesgo que correría el deudor de existir varios títulos en circulación, pues podría verse abocado a una ejecución improcedente en base a un título inadvertido.

De ahí que se generalizara el pacto, especialmente, si la acreedora era una entidad financiera, de permitir al acreedor, con la aprobación irrevocable del deudor, de solicitar y

obtener cuantas copias quisiera, primeras o segundas, todas con idéntico valor ejecutivo. Vuelve a decantarse la legislación a favor de quien de por sí asume la posición más sólida en relación jurídica crediticia, en tanto el deudor se encuentra a expensas de las exigencias, normalmente, de la entidad financiera con la que contrató.

Puestas así las cosas, la nueva legislación notarial, con mejor técnica, manteniendo el criterio restrictivo en la expedición de copias ejecutivas, reconoce tan solo al acreedor la posibilidad de obtener una copia y ninguna más, salvo por mandato judicial o conformidad de todas las partes. La salvedad está en que ahora únicamente será ejecutiva la copia que se expida con tal carácter, al margen de su cronología, por lo que es habitual que el acreedor sólo obtenga una copia autorizada sin carácter ejecutivo y únicamente obtenga la copia ejecutiva cuando planteada la situación de impago se proponga demandar por vía ejecutiva.

En este punto, resulta obligada la referencia a la reforma que experimentó el artículo 17.4 de la Ley del Notario merced a la Ley 36/2006, de29 de noviembre de medidas de prevención del fraude fiscal. En efecto, el precepto, en su nueva redacción, encierra una importante novedad al separar conceptos como primera copia y título ejecutivo. Ya no son conceptos plenamente coincidentes, de manera que puede existir una primera copia sin efectos ejecutivos y una segunda copia con efectos ejecutivos. En consecuencia, la primera copia, considerada en sí misma, sin hacer constar que se ha expedido con carácter ejecutivo, ha perdido su eficacia jurídica fundamental, su fuerza ejecutiva.

Concretamente, en relación a las escrituras públicas, rige lo dispuesto en el artículo 233 del Reglamento Notarial, reformado para adaptarlo a la nueva redacción del artículo 17.2 de la Ley del Notariado en la formulación que le da la Ley 36/ 2006. Por tanto, el carácter ejecutivo de las copias ya no viene determinado por la fecha de expedición sino por su otorgamiento con tal carácter. Es decir, no por su condición de primera o segunda copia, sino por haber sido expedida expresamente con carácter ejecutivo. Ha desaparecido cualquier referencia a la antigua distinción entre “primera” y “segundas o posteriores copias”, de modo que solamente hay copias expedidas con carácter ejecutivo y copias expedidas sin tal carácter.

Lo anterior resulta de aplicación a las escrituras otorgadas tras la entrada en vigor de la Ley 36/2006; aun así, se han planteado problemas en relación a las escrituras concertadas con anterioridad, respecto de las cuales se aplica el sistema anterior, es decir, el que estaba vigente antes de la reforma producida por la Ley 36/2006, lo que ha de suponer que las primeras copias expedidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta reforma no pueden perder su eficacia ejecutiva. En este sentido, el Auto de la AP de Barcelona, de 9 de junio de 2011, sección 11.a, alude a la cuestión y, después de examinar los diversos criterios existentes, afirma, en el caso concreto, que al tratarse el título de un documento posterior a la reforma de la Ley del Notariado 2006 y de su Reglamento de 2007, se exige no sólo la mención por el fedatario público de que es su primera copia y de su carácter ejecutivo, sino de que se ha solicitado con esa finalidad. Requisitos que no tienen únicamente alcance notarial, sino procesal.

c) El documento fehaciente como complemento de la certificación bancaria.

La LEC, al regular la liquidación del saldo de operaciones resultantes de contratos formalizados en escritura o póliza, permite (artículos 572 y 573) que se efectúe por el acreedor, sea o no entidad bancaria, siempre que medie pacto y que se acompañe a la certificación bancada que determina la liquidez del título el denominado documento fehaciente. Este documento es complejo y comprende una actuación de fedatario (el Notario) consistente en un testimonio de coincidencia de la forma en que se ha practicado la liquidación con la pactada por las partes.

El hecho de que la cantidad finalmente exigible, por la que habrá de despacharse ejecución, se fije unilateralmente por el acreedor, sin audiencia del deudor, es un caso paradigmático de desequilibrio entre las respectivas posibilidades formales de defensa que ostentan las partes, cuando se trata de ejecución de créditos en el sistema financiero.

La intervención del fedatario implica una garantía formal, sobre todo si quien la extiende es un experto contable, pero no es suficiente para dotar a la certificación del saldo que emite la entidad la misma presunción de veracidad inherente a los títulos notariales que llevan aparejada ejecución.

El título puede reservar al acreedor la facultad de liquidar el saldo a efectos del despacho de la ejecución, pero no, en cambio, la de convertir el resultado de la liquidación unilateralmente realizada en prueba plena e incontrovertible. Es importante la intervención activa del Notario en el proceso de verificación y en el celo especial que debe poner, por cuanto puede solicitar cuantas aclaraciones adicionales resulten necesarias para efectuar las comprobaciones técnicas oportunas a una adecuada comprobación.

De igual modo, constaría el consentimiento del acreedor si la cuenta que se lleva de las distintas operaciones financieras o el reconocimiento de cada nueva obligación se firma por ambos.

d) La ejecución hipotecaria sin título ejecutivo.

El fundamento de todo proceso de ejecución es el título ejecutivo; dicho fundamento se expresa en el aforismo "nulla executio sine título". En definitiva, sin título, sencillamente no puede existir proceso de ejecución, pues la presentación formal y el contenido del título son presupuestos esenciales del procedimiento cuya concurrencia debe examinar de oficio el tribunal antes de admitir la demanda de ejecución.

El documento registral no garantiza que el crédito hipotecario no haya sido vendido o cedido a uno o varios terciarios, y que quien se presenta como acreedor ya no lo sea, produciendo esto un rotundo desequilibrio entre las partes cuando se trata de ejecuciones; por añadidura, una vez más, queda clara la indefensión en que el Juez deja al demandado desde el inicio del procedimiento, más bien actúa a favor del acreedor ya que no se le pide ninguna garantía adicional, ya que el acreedor tiene que llevar en sus libros una cuenta especial donde se especifiquen detalladamente lodos los movimientos del crédito hipotecario, puesto que la legislación así lo exige, teniendo el Juez tiene la obligación, de oficio, de asegurarse y verificar de que quien pide la ejecución es el verdadero acreedor.

Decimocuarto. Representación y defensa de la parte demandada.

Los casos en los que se solicita la suspensión de procedimiento por el efecto de la cuestión prejudicial y, subsidiariamente, el planteamiento de una cuestión prejudicial europea, tal y como se aplica en este caso según se ha expuesto anteriormente, deben ser incluidos en la categoría de petición de suspensión urgente de vistas o actuaciones del artículo 31, urgencia que se relaciona con los perjuicios que la continuación del procedimiento puede generar para la parte demandada, según cuál sea el resultado de la cuestión prejudicial pendiente de resolución.

Si no se acuerda la suspensión de la causa y se continúa con la tramitación de la ejecución, el perjuicio que se puede llegar a causar es aún mayor si el TJUE considera el procedimiento de ejecución hipotecaria como incompatible con la Directiva 93/13/CEE.

Como no puede descartarse que la suspensión y/o planteamiento de la cuestión de prejudicialidad sea controlable de oficio por el tribunal, si una de las partes traslada al tribunal la petición de resolver el problema suscitado, éste no puede ampararse en una cuestión de postulación para rechazar entrar en el fondo de una controversia que puede plantear sin intervención activa de las partes.

Decimoquinto. Vulneración del derecho de tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española.

Se ha de recordar que el derecho a la tutela judicial efectiva garantiza el derecho a que las pretensiones se desenvuelvan y conozcan en el proceso establecido al efecto, tal y como

ha reconocido el propio Tribunal Constitucional en Sentencias 173/2002 de 9 de octubre, cuando indicaba que "los derechos y garantías previstos en el art. 24 CE no garantizan ciertamente, la justicia de la decisión o la corrección jurídica de la actuación o interpretación llevada a cabo por los órganos judiciales comunes, pues no existe un derecho al acierto (...). Y tampoco aseguran la satisfacción de la pretensión de ninguna de las partes del proceso (...). Ahora bien, lo que en todo caso sí garantiza el expresado precepto es el derecho a que las pretensiones se desenvuelvan y conozcan en el proceso establecido al efecto. con observancia de las garantías que permiten el derecho de defensa, y a que finalice con una resolución fundada en Derecho.

En el presente procedimiento, el juzgador no sólo ha omitido cualquier pronunciamiento respecto de la suspensión cautelar solicitada hasta resolver todas las cuestiones pendientes, sino que, al librar testimonio a este Registro del Decreto de Adjudicación de 18/01/2016, está de facto rechazando sin ningún argumento la petición efectuada.

Este comportamiento es vulnerador del derecho a la tutela judicial efectiva de esta parte, y como tal debe ser subsanado, tal y como ya razonó el Tribunal Constitucional en su Sentencia 1/2014 de 13 de enero de 2014, cuando indicaba que:

"Sentado lo anterior, hemos de recordar que este Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse en diferentes resoluciones acerca de las cuestiones de prejudicialidad y que, como afirma el Ministerio Fiscal, si bien en su mayor parte lo ha hecho en relación con el proceso penal (STC 147/2002, de 15 de julio, FJ 2), lo cierto es que la doctrina allí asentada es trasladable a otros procesos, como el civil. En dicha doctrina hemos venido afirmando que son los órganos judiciales los únicos competentes, ex art. 117.3 CE, para resolver si concurre la cuestión prejudicial penal, pues se trata de una materia de estricta legalidad ordinaria (SSTC 148/1994, de 12 de mayo, FJ 4; 171/1994, de 7 de junio, FJ 4; 89/1997, de 5 de mayo, FJ 3; 255/2000, de 30 de octubre, FJ 2; 278/2000, de 27 de noviembre, FJ 6; y 147/2002, de 15 de julio, FJ 2). Pero también hemos advertido que sus decisiones pueden ser objeto de revisión en vía de amparo si resultan inmotivadas o manifiestamente irrazonables o arbitrarias, pues, en tal caso, vulnerarían el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), de tal modo que este Tribunal Constitucional puede examinar y comprobar la razonabilidad de las resoluciones judiciales que admiten o denieguen una cuestión prejudicial planteada por una de las partes en el proceso (STC 148/1994, de 12 de mayo, FJ 4)."

Trasladando esta doctrina al supuesto analizado, se advierte que las Diligencias de Ordenación dictadas por la Letrada de la Administración de Justicia no sólo se apartan de las peticiones de esta parte, sino que al librar testimonio del Decreto de Adjudicación de 18/01/2016 está negando tácitamente la petición de suspensión, sin dar por tanto ningún tipo de fundamentación al respecto.

A resultas de lo planteado, y habiendo sido el procedimiento de ejecución hipotecaria de España considerado por el TJUE contrario a la normativa sobre consumidores, se está claramente vulnerando el derecho a la tutela judicial efectiva, al derecho de defensa de los deudores hipotecados y a la prohibición de indefensión, y es imperativa para el juzgador la protección de derechos fundamentales en el procedimiento y su actuación urgente.

Decimosexto. Seguridad jurídica.

La seguridad jurídica requiere que las actuaciones de los poderes públicos estén sometidas al principio de la legalidad. El principio se considera como la "regla de oro" del derecho público, y es una condición necesaria para afirmar que un Estado es un Estado de Derecho, pues el poder tiene su fundamento y límite en las normas jurídicas. En íntima conexión con este principio, la institución de la reserva de Ley obliga a regular la materia

completa con normas que posean rango de Ley, particularmente aquellas materias que tienen que ver con la intervención del poder público en la esfera de derechos del individuo. Por lo tanto, son materias vedadas al reglamento y a la normativa emanada por el poder ejecutivo.

Decimoséptimo. Incumplimiento de normas legales.

La no valoración de las pruebas trae como efecto y consecuencia que este tipo de errores suponga una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, que requiere, para su reparación, de una nueva actuación judicial, sustanciándose en la declaración de nulidad de la resolución, seguida de la repetición del acto omitido.

Decimoctavo. Violación de derechos constitucionales.

Las reglas y las normas que rigen todas nuestras actuaciones derivan de la Constitución, por lo que faltar el respeto a cualquier ley o norma jurídica por no obedecerla es faltar a la Constitución misma, es provocar el desorden, es mentir a la sociedad, es permitir que se haga abuso del poder legal o de facto, es creer que en la corrupción o el engaño se puede tener paz.

Decimonoveno. Imparcialidad judicial.

La imparcialidad del juez es una garantía tan esencial de la fundación jurisdiccional que condiciona la existencia misma de ese quehacer; de ahí que más de una vez se haya dicho, desde una perspectiva cuasi filosófica, que "sin Juez imparcial no hay, propiamente, proceso jurisdiccional" (Sentencia Tribunal Constitucional número 60/1995, Fundamento Jurídico 3.º), destacando también esta misma sentencia que la primera manifestación del derecho a un proceso con todas las garantías "sin cuya concurrencia no puede siquiera hablarse de la existencia de un proceso, es la de que el Juez o Tribunal, situado supra partes y llamado a dirimir el conflicto, aparezca institucionalmente dotado de independencia e imparcialidad".

El derecho de todos a ser juzgados por un órgano judicial imparcial ha de entenderse comprendido en el enunciado segundo del artículo 24 de la Constitución Española, que consagra el derecho a un proceso público con todas las garantías, entre las que hay que incluir, sin duda, la que concierne a la imparcialidad del Juez o Tribunal sentenciador (Sentencias Tribunal Constitucional número 145 y número 164/1988, número 11/1989, número 138 y número 151/1991, número 59, 137, 138 y 206/1994, número 60/1995, número 64 y 98/1997, entre otras muchas), reconocido también en el artículo 10 de la Declaración Universal de los Derechos humanos de 10 de diciembre de 1948, en el artículo 6.1 del Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales de 4 de noviembre de 1950 y en el artículo 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 19 de diciembre de 1966.

Vigésimo. Deficiencia en elementos esenciales.

Por si todo lo anterior fuera poco, múltiples resoluciones emitidas anteriormente por el juzgador del procedimiento hipotecario, y que ya han sido por ello denunciadas, son completamente nulas por adolecer de deficiencia en alguno de sus elementos esenciales, como es el requisito previsto por el art. 1012 del Código Civil respecto de la firma, que dispone que "La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada. Ella no puede ser reemplazada por signos ni por las iniciales de los nombres o apellidos. ", y de la cual carecen los referidos escritos judiciales, debiendo, por tanto,

tenerse como no emitidas dichas resoluciones, puesto que éstas son nulas y deben dejarse sin efecto, retrotrayendo las actuaciones del procedimiento a dicho momento procesal.

Vigesimoprimero. Prevaricación.

Por último, y no menos importante, señalar que el diccionario de la lengua española define prevaricación como "delito consistente en dictar a sabiendas una resolución injusta una autoridad, un juez o un funcionario". Y eso es lo que en el procedimiento de ejecución hipotecaria se está realizando de forma reiterada.

El delito de prevaricación administrativa puede ser cometido tanto por acción como por omisión (art. 10 CP) y la responsabilidad criminal puede producirse por la participación tanto a título de autor como de cómplice (art. 27 CP).

En el delito de prevaricación administrativa son autores, en sentido estricto, los cargos públicos que dictan las resoluciones administrativas a sabiendas de su injusticia.

Los funcionarios públicos que tienen asignadas las funciones de fiscalización pueden intervenir en los delitos de prevaricación administrativa tanto de forma activa como de forma pasiva, elaborando documentos o incumpliendo el deber de hacerlo.

En virtud de lo expuesto,

Solicito

Que teniendo por presentado el presente escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo y, con base en la argumentación en él aportada, lo estime en su totalidad y tenga por impugnada la resolución de fecha 4 de septiembre de 2019, acordando estimar el recurso, y acordando reponer dicha resolución y dictar una nueva por la que se acuerde suspender la inscripción registral solicitada por la entidad que figura como hipotecante hasta que todas las circunstancias enumeradas a continuación hayan sido resueltas:

a) que la entidad bancaria demuestre, en virtud del artículo 328.1 LEC, tener legitimación activa para haber iniciado el procedimiento hipotecario del que deriva la presente resolución mediante aportación íntegra del expediente administrativo financiero de la hipoteca concedida, conforme al "Modelo de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios" descrito en el Anexo I del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero,

b) en tanto no se revise de oficio por el juzgador la existencia o no de cláusulas abusivas en el mencionado contrato hipotecario, cumpliendo con la sentencia del TJUE dictada el 26 de enero de 2017, en la que se dice que el juez tiene que actuar de oficio en cuanto a la revisión de cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios, y con la sentencia del TJUE de 29 de octubre de 2015, que le obliga a ello en cualquier momento procesal, además de las recientes sentencias del TC de 28 de febrero de 2019 y del TJUE de 26 de marzo de 2019 en las que se confirma que la cláusula de vencimiento anticipado debe ser de oficio declarada abusiva por el juzgador y eliminada del contrato al ser nula de pleno Derecho, confirmándose el auto del TJUE de 11 de junio de 2015 que ya declaraba nulas las cláusulas sexta de vencimiento anticipado,

c) que se resuelvan todas las nulidades de actuaciones sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria núm. 781/2011 solicitadas al Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Bilbao y aún pendientes de resolución, ya que de producirse de forma indebida se puede causar un daño de muy difícil reparación, y máxime cuando la cláusula de vencimiento anticipado que aparece en el contrato de crédito hipotecario en litigio debe ser declarada nula de pleno Derecho,

d) en tanto se tramita y resuelve el procedimiento ordinario relativo a la nulidad de las cláusulas abusivas insertas en el préstamo hipotecario, y llevado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 (Refuerzo) de Bilbao con número 5001606/2018,

e) en tanto se tramita y resuelve el recurso de amparo promovido por esta parte por violación de derechos constitucionales por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Bilbao, llevado por la Sala Segunda-Sección Cuarta del Tribunal Constitucional con número 3585/2019,

f) por prejudicialidad civil del procedimiento hipotecario en tanto no se resuelva la cuestión prejudicial elevada por el Tribunal Supremo ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea relativa a los efectos de la declaración de abusividad sobre la cláusula de vencimiento anticipado en relación a la continuación de la ejecución,

g) como medida cautelar en base a la Sentencia TJUE Monika Kusionová, de fecha 10 de septiembre de 2014 (C-34/13), en cuanto a medidas de garantía de la efectividad que considere, entre ellas, la suspensión inmediata de todas las actuaciones de ejecución, la anotación preventiva de la existencia del presente incidente y la paralización en su caso del libramiento de testimonios de las subastas que se hayan podido realizar, al tratarse de una ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, en tanto que la continuación del procedimiento pudiere producir daños de difícil reparación, en todo caso económica, pero no la recuperación de la finca objeto de la ejecución, por lo que interesa al derecho de esta parte que se proceda a la suspensión de las actuaciones ejecutivas, siendo caución suficiente la misma finca objeto del procedimiento, en tanto que la declaración del Fallo de la STJUE y el TS sobre los efectos del vencimiento anticipado afecta directamente al presente procedimiento».

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao, la letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado emitió informe el día 16 de diciembre de 2019 y en el que se manifestaba lo siguiente:

«1. No se observa correspondencia entre los motivos del recurso y la calificación recurrida, ya que esta indica una serie de defectos subsanables para poder llevar a cabo la inscripción de decreto de adjudicación dictado el 18/01/2016 por este órgano, a los que no se aluden en el recurso, que solicita la «reposición de dicha resolución y dictar una nueva por la que se acuerde suspender la inscripción registral solicitada por la entidad que figura como hipotecante hasta que todas las circunstancias enumeradas a continuación hayan sido resueltas», haciendo referencia a una supuesta falta de legitimación activa del ejecutante, la necesidad de revisión por el órgano juzgador de la existencia o no de cláusulas abusivas, la no resolución de nulidades pendientes, la existencia de un procedimiento ante el Juzgado núm. 11 sobre nulidad de cláusulas abusivas, la de un recurso de amparo en trámite, prejudicialidad europea, y la solicitud de una medida cautelar de suspensión de las actuaciones ejecutivas.

Ante dicha situación, no haremos ninguna alusión a la calificación recurrida, ya que la propia impugnación no hace referencia a ella, sino al procedimiento judicial del que dimana el título inscribible, para comprobar si los supuestos defectos y vulneraciones son tales, o han sido debidamente tratados en el procedimiento judicial, que es su ámbito.

2. La EJH 781/11 se incoa con el auto de 19/05/2011 que despacha ejecución hipotecaria contra D. R. G. A., que tras las averiguaciones domiciliarias correspondientes fue requerido en sede judicial el 17 de noviembre de aquel año.

El Decreto de 23/03/2012 suspendió la tramitación, al constar que el ejecutado se hallaba en concurso, suspensión alzada el 7/09/2015, fecha en la que se convocó subasta, celebrada el 3/11/2015, sin la participación de licitadores. Por Decreto de 18/01/2016 se adjudicó la finca subastada al ejecutante. El Decreto de 16/05/2016 desestimó la reposición formulada contra el decreto de adjudicación, resolución que fue confirmada por Auto de 17/05/2017.

3. A la vista de lo manifestado el título es firme e inscribible. A pesar de ello, la tramitación se ha continuado, no solo para la toma de posesión, sino para la resolución de las cuestiones planteadas por el ejecutado:

El auto de 13 de marzo de 2018, firme, se pronunció sobre la solicitud de declaración de abusividad de las cláusulas, denegando la nulidad solicitada.

- Respecto a otras solicitudes de nulidad planteadas, han sido objeto de pronunciamiento en providencias de 22/01/2018 y 31/10/2018, que las han inadmitido.
- Por auto de 25 de abril de 2018, también firme, se resolvió otra invocación de nulidad de actuaciones, y en él se desestimaron las solicitudes de suspensión por prejudicialidad civil y por prejudicialidad comunitaria.

De lo expuesto se deduce que todas las causas de impugnación alegadas en el recurso y que hayan sido invocadas en tiempo y forma en la ejecución hipotecaria, han sido debidamente resueltas, sin que la validez del título objeto de inscripción se haya visto afectado por ninguna».

V

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 2 de diciembre de 2019, en el que se ratificaba en la calificación, solicitaba la inadmisión del recurso presentado por falta de objeto y de legitimación del recurso y, caso de ser admitido, solicitaba su desestimación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 14 y 24 de la Constitución Española; 4 bis de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6, 24, 33, 34, 38, 40, 42, 66 y 324 a 327 de la Ley Hipotecaria; 43, 421, 517, 573, 574, 670, 674, 675, 693 695, 721 y 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 21 de febrero y 14 de marzo de 2013, 17 de julio y 10 de septiembre de 2014, 21 de enero y 11 de junio de 2015, 21 de diciembre de 2016, 26 de enero y 8 de febrero de 2017 y 26 de marzo de 2019; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de julio de 1999, 22 de mayo de

2000, 2 de diciembre de 2009 y 14 de julio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008, 18 de enero y 4 de septiembre de 2012, 1 de agosto de 2014, 19 de septiembre de 2016 y 23 de marzo de 2018.

1. En el escrito de recurso que es objeto de este expediente, el titular registral del pleno dominio de la finca no recurre formalmente contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad sino que formula unas alegaciones relativas a la nulidad de la resolución judicial -decreto del letrado- dictada en el procedimiento de ejecución hipotecaria cuya adjudicación al rematante se pretende inscribir, tendentes precisamente a impedir el acceso al Registro de la Propiedad de la misma.

2. Antes de analizar el contenido de este expediente, debe precisarse que, de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (*cfr.* Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008, 1 de agosto de 2014, 19 de septiembre de 2016 y 23 de marzo de 2018), el objeto del recurso ante esta Dirección General contra calificaciones de registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del registro en que debe inscribirse el negocio celebrado es o no ajustada a Derecho tanto formal como sustantivamente; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura, ni tampoco aquellos defectos puestos de manifiesto en el nota de calificación que no hubieran sido objeto de impugnación.

Así, los párrafos segundo y tercero del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que si «la calificación registral es negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley»; añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por su parte, este Centro Directivo ha afirmado, entre otras en la Resolución de 18 de enero de 2012, que este tipo de recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; pero cuando dicha calificación, haya

sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud o nulidad en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a sus artículos 40 y 42, en los que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y la obtención de medidas cautelares; lo cual no es competencia de esta Dirección General.

En consecuencia, este recurso no puede tener por objeto cualquier otra pretensión, por legitima que esta pueda parecer, que se aparte de los términos de la calificación registral, como la práctica de asientos registrales distintos de los que resultan del título calificado, la determinación de la validez o no de un título inscrito ni de un título a inscribir o anotar, o la adopción de medidas cautelares en salvaguarda de los derechos de los titulares registrales del dominio. Estas pretensiones están reservadas al conocimiento de los tribunales de justicia (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente, con la intervención del titular registral, y se obtenga la resolución judicial que proceda ordenando la práctica de asiento pretendido.

3. Las alegaciones del recurrente, en las que se hace una extensa exposición de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo español acerca del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria español y de la normativa de protección de los consumidores, se encuentran basadas en la presunta falta de legitimación activa del ejecutante, la necesidad de revisión por el órgano juzgador de la existencia o no de cláusulas abusivas, la no resolución de nulidades procesales pendientes, la existencia de un procedimiento declarativo ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao sobre nulidad de cláusulas abusivas, la existencia de un recurso de amparo en trámite ante el Tribunal Constitucional, la prejudicialidad europea; solicitando la suspensión de la inscripción del documento calificado negativamente, como medida cautelar, hasta que se acredite la titularidad del crédito por la entidad ejecutante, y se decida judicialmente sobre la consideración y, en su caso, la nulidad de las cláusulas de la hipoteca, ya que si se practicara la inscripción se produciría un perjuicio irreparable.

Por tanto, dado que lo que se solicita por el recurrente, como medida cautelar, es la práctica de una anotación preventiva u otro asiento registral equivalente en garantía de las acciones judiciales interpuestas, que impidan la inscripción de titularidades resultantes de la ejecución hipotecaria, el cauce legalmente previsto al efecto no es el recurso contra la calificación registral negativa del título que el propio recurrente no quiere que se inscriba, lo cual es causa suficiente para la inadmisión del recurso.

4. No procede, en consecuencia, analizar en este expediente las repercusiones que en las pretensiones del recurrente puede tener el haberse resuelto ya por el Juzgado de Instancia acerca de la abusividad de las cláusulas del préstamo, ni que ya se haya dado posesión de la finca al adjudicatario (*vid.*

disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019), según consta en el informe de la letrada de la Administración de Justicia, ni tampoco cuál debe ser la adecuada interpretación del alcance de las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre la materia; pero si conviene hacer tres precisiones generales sobre la materia.

La primera, que el Tribunal Supremo ha declarado, entre otras en sus Sentencias de 29 de julio de 1999, 2 de diciembre de 2009 y 14 de julio de 2015, que la transmisión de la propiedad en las ejecuciones hipotecarias (artículos 670.8 y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se perfecciona con la aprobación del remate y la tradición se produce con la plasmación de la venta en un documento público que viene constituido por el testimonio del Decreto de Adjudicación expedido por el Letrado de Administración de Justicia; testimonio que genera la tradición simbólica, o sin necesidad de la transmisión de la posesión material del bien, prevista en el artículo 1462.2 del Código Civil, ya que dicho testimonio ha venido a sustituir a la escritura pública desde la reforma procesal introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril.

Por tanto, el rematante o adjudicatario es propietario pleno desde la fecha de la firmeza del Decreto de adjudicación y de la expedición de testimonio del mismo, aunque todavía no se haya llevado a cabo la entrega judicial de la posesión material de la finca hipotecada a su favor; entrega que, por otra parte, no es necesaria para que concluya la venta judicial hipotecaria, en la medida en que la toma de posesión debe instarse por el propio adquirente. Así, de la legislación procesal resulta que dicha toma de posesión es disponible tal y como prevé el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que señala que si el rematante o adjudicatario lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no estuviere ocupado, y si lo estuviere, podrá pedir el lanzamiento del ocupante en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda (ej. el procedimiento de los artículos 41 de la Ley Hipotecaria y 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se examinó en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15).

La segunda, que la posibilidad que se concede al prestatario-deudor en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de alegar la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario vencido en un nuevo plazo preclusivo que se concede en los procedimientos ejecutivos que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no es la regla general, sino una excepción que el legislador nacional ha querido conceder a los consumidores solo en aquellos procedimientos terminados con anterioridad a la citada Ley 1/2013 porque en los mismos no pudo haber ningún control de abusividad, ni de oficio ni a instancia de parte, ya que tales controles fueron establecidos «ex novo» por la misma.

De ello es buena prueba la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 que modifica el régimen de la disposición transitoria citada en el párrafo ante-

rior, para adaptarlo al fallo primero de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, que excluye ese nuevo plazo para alegar la abusividad en los procedimientos de ejecución anteriores a la Ley 1/2013 que no hayan culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente, cuando ya ha existido en el procedimiento un control de abusividad o posibilidad de haberse alegado la misma. Así no podrá utilizarse ese nuevo plazo para alegar la abusividad: a) cuando en su día se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad aunque éste no se hubiera utilizado; b) si se hubiera formulado por el ejecutado ese incidente extraordinario de oposición en el plazo de un mes recogido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013; c) si formulado por el ejecutado el incidente extraordinario de oposición de forma extemporánea, hubiere sido admitido por el órgano judicial con base en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015; y d) finalmente, cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

Y la tercera, que solo en el supuesto concreto en que la finca hipotecada se adjudique al acreedor ejecutante será posible que la transmisión dominical sea anulada como consecuencia del sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, declarada después de la transmisión de la propiedad y antes de la toma de posesión de la finca hipotecada en un procedimiento declarativo entablado el efecto contra el ejecutante, dentro del cual sí se podrá pedir y obtener, como medida cautelar, la anotación preventiva de la correspondiente demanda judicial entablada, ya que el acreedor al haber sido parte, tanto en la constitución de la hipoteca que se ejecuta (o subrogado en su posición) como en el propio procedimiento de ejecución, no goza de la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Pero ello solo será posible respecto de los supuestos de derecho transitorio antes indicados, que afectan solo a aquellas ejecuciones hipotecarias anteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 en las que no hubiera habido control de abusividad de sus cláusulas; en las ejecuciones hipotecarias posteriores, transmitida la propiedad de la finca, ya no podrá reabrirse el incidente de oposición por abusividad.

5. Además, en cuanto a la legitimación del recurrente, el artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que podrán interponer el recurso: a) la persona natural o jurídica a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta y quien ostente notoriamente o acredite la representación de éstos; b) el notario autorizante o aquél en cuya sustitución se autorizó el título; c) la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga el documento presentado, o d) el Ministerio Fiscal, cuando éste deba ser parte en el procedimiento.

No concurriendo en este caso ninguna de dichas circunstancias en la persona del recurrente, no ha de admitirse tampoco el recurso interpuesto por falta de legitimación, pues el recurrente no tiene interés en asegurar los efectos de la

inscripción pretendida ni representación en virtud de la cual actúe, sino más bien lo contrario, precisamente su finalidad no es conseguir la inscripción del título presentado por dejarse sin efecto los defectos advertidos, sino más bien conseguir la no inscripción del mismo para mantener su titularidad registral, al menos en tanto se resuelvan los procedimientos judiciales entablados contra el título ejecutivo y el procedimiento de ejecución hipotecaria existentes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto por las razones expresadas anteriormente, sin entrar a valorar la nota de calificación recurrida.

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, 20 de febrero de 2020 (4.ª).–Firmado: La Directora general, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 21 de febrero de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por don J. F. C. y doña A. D. P. contra la negativa a la presentación en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès de una instancia privada por la que se solicita la nulidad de determinados asientos.

HECHOS

I

Mediante documento privado se solicitaba, en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès, la «Nulidad de cualquier inscripción que puede haber practicado el BBVA, en nuestra Hoja Registral».

II

El registrador de la Propiedad de Mollet del Vallès, don Luis Vicente Guilarte Martín-Calero, no practicó asiento de presentación al entender, según se explicaba verbalmente al presentante, que la nulidad de la inscripción, a falta del consentimiento del acreedor hipote-

cario, titular vigente de la hipoteca, debía ser objeto de una declaración judicial plasmada en la correspondiente resolución.

III

Contra esta actuación, don J. F. C. y doña A. D. P. interpusieron recurso el día 10 de diciembre de 2019 en virtud de escrito y en los siguientes términos:

«Por medio del presente escrito, vengo a formular recurso gubernativo, contra la negativa del Titular del Registro de la Propiedad de Mollet del Valles, a dar por entrado el escrito presentado, con fecha 23 de septiembre del 2019, sin poner la nota de entrada y sin registrala [*sic*], estimamos un proceder contrario a la legalidad y que deberla ser castigada por esta Dirección General.

El Registro ha inscrito como acreedor y como prestamista al Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria SA, según las inscripciones registrales 5, 7 y 10 de la Finca 8.235 de Parets del Valles, cuando dicha entidad financiera ni es el acreedor, ni lo ha sido, ni es el prestamista, ni lo ha sido, según se desprende de Notas Oficiales, y según dicta la Sección 15.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dado que el "Contrato" que respalda a la Garantía procede de la denominada "Cartera Hércules".

Es de dominio público, que las entidades de Cajas de Ahorros, entre la que se encuentra la desaparecida Caja de Ahorros de Cataluña, que posteriormente después de varias Fusiones por Absorción se convirtió en el Banco Cataluña Banc SA.

Posteriormente y por imperativo legal, la mencionada entidad financiera, fue objeto de ingresos atípicos, mediante ayudas Estatales, por más de 5.800 Millones de euros, cuyos importes, se atomizaron para cubrir y amortizar las cuentas de crédito y de préstamo con garantía hipotecaria, como ha sido el Contrato inscrito en la Finca de referencia.

En la Hoja Registral, no aparecen ni quedan reflejados, ninguna de las Transmisiones de los contratos, entre las empresas citadas, ni tampoco consta inscrito la Transmisión del Contrato a la Sareb, previo pago por el FROB del 83,00% del valor en Libros, condiciones imperativas para que B.B.V.A. absorbiera el resto del negocio bancario.

Habida cuenta de que prevalece, sobre cualquier otra cuestión, el "Principio de Tracto Sucesivo Registral", a no ser de que se esté ante el ocultamiento de la inexistencia de título falso y nulidad del negocio jurídico celebrado entre terceros, para contrariar el orden público, y para provocar engaño bastante a esta parte, al postularse un tercero sin ser ni parte, ni acreedor ni prestamista en el Contrato original.

Atendiendo a lo dispuesto en los Arts. 33 y 34 de la LH., atendiendo Sentencias del Tribunal Supremo, 709/2002, 5/2/2002, señala que: «constituye el orden público la expresión que se le dé la función de los principios generales del derecho en el ámbito de la autonomía privada, consistente en limitar su desenvolvimiento en lo que los vulnere» y que, básicamente, hoy han de tenerse en cuenta, como integrantes del orden público, los derechos fundamentales reconocidos en la "Constitución", así como la Sentencia de lo Contencioso del TS, núm. 3064/2008, 19/6/2008, que entiende al "orden público como el conjunto de aquellos valores, fundamentales e irrenunciables sobre los que se apoya nuestro entero ordenamiento jurídico".

En definitiva se trata de que tanto la Dirección General a la que vengo a dirigirme como el propio Registro de la Propiedad, preserven los Valores y Derechos recogidos en.nuestra Constitución, por todo lo anterior, vengo a formular en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la calificación negativa propuesta por la titular del Registro de la Propiedad de Vic, y se sirvan emitir los preceptivos requerimientos al presunto acreedor prestamista, para que aporte dentro del plazo legal correspondiente copia autentica de todos y cada uno de las

Transmisiones habidas, del Contrato ofertado en su día por la Caja de Ahorros de Cataluña, desde la desaparición de la Caja mencionada hasta la actualidad, con mención expresa a la identificación del Contrato del que soy titular, así como de todas o cualquier cantidad dineraria que hayan recuperado y/o anticipado, por imperativo legal por causa de mi Contrato y de la Garantía sobre la Finca 8.235 de Parets del Valles.

En definitiva se trata de que esta Dirección General y el propio Registrador disponen de autoridad suficiente, para exigir la documental, que refleje la veracidad registral con la veracidad contractual, según las sanas reglas del artículo 1 y 38 de la LH.

Asimismo, vengo a solicitar, que se me facilite copia tanto de los requerimientos realizados tanto por el Registro como por esta Dirección General al BBVA, así como copia de cualquier documento que se aporte al presente Recurso Gubernativo, en Mollet del Valles, a 28 de Octubre del 2019.

Se adjunta copia del escrito que se negó a tramitar el Registrador, copia de la Nota Simple de la Finca 8235, Copia de un Informe Pericial y copla de la Sentencia de la Sección 15.ª de la APB».

IV

El registrador emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 24, 38, 40, 66, 248.3, 258.4 y 322 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de febrero, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 19 de diciembre de 2006, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 19 de junio y 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo y 23 de agosto de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo, 9 de julio y 25 de septiembre de 2015, 14 de marzo y 20 de julio de 2016, 5 de mayo de 2017 y 10 de abril y 13 de noviembre de 2019.

1. En este recurso se debate si es susceptible de presentación en el Registro de la Propiedad una instancia privada solicitando la nulidad de asientos del Registro de la Propiedad.

2. Debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo, respaldada jurisprudencialmente, que entiende que no cabe presentación de documentos privados en el Registro de la Propiedad, dado el principio de titulación auténtica que lo caracteriza (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento). Asimismo debe recordarse que los asientos del registro están bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se rectifiquen con el consen-

timiento del titular registral o por vía judicial en procedimiento declarativo dirigido contra éste (artículos 1 y 40 de la ley Hipotecaria).

El registrador deniega la práctica del citado asiento de presentación porque, con arreglo a lo previsto en el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, los documentos privados, salvo en casos excepcionales previstos por la Ley, no son título formal adecuado para ello. Además, también impide el acceso al Registro de esta pretensión, el principio de salvaguardia de los asientos registrales por los tribunales de Justicia (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), principio éste que se inspira en la defensa material de los derechos publicados por el Registro y que exige, para provocar la toma de razón de cualquier modificación jurídico-real en el Registro, que concurra el consentimiento del titular registral o se obtenga una resolución judicial que así lo ordene (artículo 40 d) Ley Hipotecaria).

3. Resulta conveniente, antes de entrar a analizar el fondo de la calificación impugnada, hacer algunas aclaraciones sobre el funcionamiento del Registro de la Propiedad y el objeto del recurso.

Conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción. De ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (*vid.*, por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente.

Por todo ello, han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca.

4. Entrando en la revisión de la decisión adoptada por el registrador de denegar la práctica del asiento de presentación de la instancia privada aportada por don J. F. C. y doña A. D. P., ha de recordarse que, dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con

la sola aportación del título correspondiente al Registro. Por ello el registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. Consecuentemente, en este momento inicial el registrador debe limitarse exclusivamente a comprobar que concurren los requisitos que nuestro ordenamiento establece para que un documento pueda acceder al Libro Diario. Si se cumplen estos requisitos ha de practicarse el asiento de presentación, aunque se pueda ya observar que existe algún defecto que en su momento provocará la negativa a practicar la anotación o inscripción definitiva del título.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la realización de una serie de requerimientos a terceras personas para que aporten los títulos necesarios para actualizar la titularidad registral de determinadas inscripciones de hipoteca.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte de un principio esencial y que constituye un pilar básico en nuestro Derecho hipotecario que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (*cfr.*, las Resoluciones en «Vistos»), la rectificación o cancelación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 21 de febrero de 2020 (4.ª).—Firmado: La Directora general, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 4 de marzo de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don M. A. Z. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alhama de Granada, doña Esperanza Rodríguez Vega, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 17 de octubre de 2019 y tras ser notificada al presentante el día 7 de noviembre de 2019, se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr.* artículo 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 11 de diciembre de 2019, que tuvo entrada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Alhama de Granada.

No cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

3. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más

recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

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, 4 de marzo de 2020 (5.ª).–Firmado: La directora general, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 20 de marzo de 2020 (7.ª)

En el recurso interpuesto por doña M. B. M. V. respecto de la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Getafe número dos relativo al testimonio de una Sentencia de acción declarativa dictada en el procedimiento ordinario 144/2016 por el Juzgado de Primera Instancia Número 7 de Getafe.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el plazo de interposición del recurso es de un mes desde la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación de 16 de diciembre de 2019 fue notificada al presentante el día 18 de diciembre de 2019 por correo electrónico y confirmada su recepción y lectura el mismo día a las 13:57 horas; y al Juzgado el mismo día 18 por fax, como resulta acreditado del presente expediente al aportar copia de tales documentos, y que el recurso se presentó el 23 de enero del 2020 en el referido Registro de la Propiedad, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubiesen puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

No obstante cabe recordar, que según doctrina reiterada de este Centro Directivo, (*cfr.* Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio

y 9 de diciembre de 2006, 14 de mayo de 2007, 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y de 25 de abril de 2015), 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 20 de marzo de 2020 (7.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 1 de junio de 2020 (3.ª)

En el recurso interpuesto por doña G.B.P., en nombre y representación de «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», que a su vez representa a «Bankia, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sagunt, don Fernando Ortega Gironés, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en ejecución hipotecaria por importe inferior al 50% de su valor para subasta.

HECHOS

I

Se dicta decreto por el que se adjudica la finca registral 11.736 de Canet de Berenguer, a favor del «Bankia, S.A.», en el procedimiento de ejecución hipotecaria 339/2015. En el procedimiento, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos– que resulta ser de 280.871,16 €, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 802.200 €.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sagunt, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 26 de noviembre de 2019 los siguientes términos:

«Calificados testimonio por duplicado del decreto de adjudicación núm. 93/18 de fecha 3 de abril de 2018, expedidos con fecha 6 de septiembre de 2019, y mandamiento por duplicado expedidos con fecha 12 de julio de 2019, por doña C. P. M., Letrado A. Justicia del Juzgado DE Primera Instancia Núm. 4 de Sagunto, en los autos del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 339/2015, presentados en este Registro por GARSA, bajo el asiento 1204 del Diario 40, se observan las siguiente causas obstativas para practicar la inscripción solicitada, y todo ello con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Primero. En el procedimiento de ejecución hipotecaria señalado en el encabezamiento, se celebró la subasta de la finca registral 11736 de Canet de Berenguer, tasada en la cantidad de 802.200 euros, no tratándose de la vivienda habitual del deudor, según consta en dicho procedimiento.

La subasta quedó desierta por falta de licitadores, por lo que la ejecutante, la entidad Bankia SA, solicitó la adjudicación por importe de 280.871,16 euros, que corresponde a la cantidad que se le debe por todos los conceptos.

Por dicha suma, y por decreto dictado en dicho procedimiento el 3 de abril de 2018, se adjudicó a la nombrada ejecutante Bankia SA la finca anteriormente citada por título de adjudicación en subasta judicial.

Debe entenderse que la adjudicación de la finca no puede ser inferior al cincuenta por ciento del valor de la tasación, aunque el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, habida cuenta que la interpretación del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe realizarse en conjunción con el artículo 651 del mismo cuerpo legal.

En nuestro caso, se realiza la adjudicación por un importe de 280.871,16 euros, como cantidad que se debe al ejecutante por todos los conceptos, cuando realmente debería haberse efectuado como mínimo por el 50% del valor de la tasación, es decir, por importe de 401.100 euros.

Todo ello por aplicación conjunta y sistemática de los artículos 651 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de conformidad con los principios constitucionales de salvaguardia jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, según artículo 24 de la Constitución Española, artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. En este sentido, se ha venido pronunciando la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, de 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 23 de marzo, 20 de abril y 6 de septiembre de 2018, que han venido a confirmar el criterio sustentando en esta nota de calificación.

Así, y con arreglo a los fundamentos de derecho de la Resolución de 23 de marzo de 2018, y en lo que aquí interesa, señala:

"Respecto a la competencia del registrador para calificar la suficiencia del precio de adjudicación de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (art. 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos regístrales (art. 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Entre esos aspectos sujetos a calificación se encuentra la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado. Es evidente que la privación de la titu-

laridad de una finca como consecuencia de la ejecución de la hipoteca que la grava, solo puede llevarse a cabo por los trámites de alguno de los procedimientos regulados en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en la Ley Hipotecaria. Además de la posibilidad de acudir al procedimiento general de apremio regulado en los artículos 571 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el artículo 129.1 de la Ley Hipotecaria prevé: "La acción hipotecaria podrá ejercitarse: a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro m de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V. b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada".

"En el presente caso, el acreedor ejecutante ha optado por utilizar la vía recogida en la letra a) del artículo 129.1 citado, es decir, el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados."

"Dicho procedimiento solo será reconocible si se respetan una serie de garantías básicas que impiden la indefensión del demandado que va a terminar perdiendo la propiedad del bien objeto de ejecución. Entre esas garantías fundamentales está la de que la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del ejecutado, y el registrador debe, incluso con más rigor que en el procedimiento ejecutivo ordinario, rechazar el acceso al Registro de la adjudicación."

"El artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su primer inciso, aplicable al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, dispone: 'Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien'.

En base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil que señala que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas» parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

En efecto, admitir que el acreedor pueda solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50 % del valor de tasación de la finca, supone romper el equilibrio que el legislador ha querido que el procedimiento de apremio garantice entre los intereses del ejecutante (obtener la satisfacción de su crédito con cargo al bien hipotecado), y del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor). La interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra.

El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir- la adjudicación de los bienes por el 30 por 100 del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. En ningún caso, ni aun cuando actúe como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicación a tercero, por cantidad inferior al 30 por 100 del valor de

tasación»). Ello no implica que deba hacerse una interpretación puramente literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta.

Otra muestra de que el legislador ha querido respetar este equilibrio de intereses en el procedimiento de subasta se puede observar en lo establecido en el artículo 670 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que existieran postores que concurran a la subasta. En su apartado cuarto se ocupa de aquellos casos en los que las posturas presentadas sean inferiores al 70 % del valor de subasta.

Ofrece al ejecutado en primer término la posibilidad de presentar un tercero que presente una postura superior a ese límite. En su defecto, atribuye al ejecutante la opción de solicitar la adjudicación por el 70 %, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura.

El último párrafo del citado artículo 670.4 prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior, al disponer: «Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por ciento del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el Secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente».

Por lo tanto, existiendo postores cabe la posibilidad de que el remate sea inferior al 50 % del valor de tasación siempre que cubra al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Y en este caso, como garantía complementaria la Ley atribuye al letrado de la Administración de Justicia la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes, oídas las partes, y establece que, en caso de que se realice el remate en esos términos, existirá la posibilidad de presentar recurso de revisión frente al decreto de adjudicación.

Esta norma especial, prevista por el legislador para circunstancias extraordinarias y con una serie de garantías específicas, parece que debe integrarse igualmente para el supuesto del artículo 671, por lo que en esta hipótesis será preciso que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 670.4 (artículo 4.1 del Código Civil).”

“Conviene recordar cómo este Centro Directivo (Resoluciones de 12 de mayo y 21 de octubre de 2016) ya ha tenido ocasión de atemperar la literalidad del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, considerando que se estima que la interpretación ponderada y razonable de este artículo, para evitar un resultado literal contrario al espíritu y finalidad de la ley, habrá de ser la de que ‘si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta’.”

En idéntico sentido que la DGRN se viene pronunciando la jurisprudencia, al señalar que no es admisible que en estos casos (no tratándose de vivienda habitual) el acreedor

puede solicitar la adjudicación de una finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de la tasación, pues supondría romper el equilibrio de interés que el legislador ha querido establecer en la garantía del ejecutante –satisfacción de su crédito– y del ejecutado –no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor.

Se considera que el artículo 671 LEC no puede ser interpretado literalmente, ya que generaría un resultado sistemáticamente distorsionado en relación con el resto de previsiones de las normas que regulan el remate, ya que admitir que el acreedor puede solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de la tasación, supondría romper el equilibrio de interés que el legislador ha querido establecer con la finalidad de que el procedimiento de ejecución garantice tanto los intereses del ejecutante (satisfacción de su crédito) como del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor).

Así, cabe señalar las diferentes sentencias de las Audiencias Provinciales (Auto de la Audiencia Provincial de Toledo de 7 de marzo de 2017, Auto de la Audiencia Provincial de Castellón de 11 de diciembre de 2017 y Auto de la Audiencia Provincial de Valencia de 26 de junio de 2017).

Más recientemente, la Sentencia de 18 de julio de 2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Teruel. Todas las resoluciones judiciales citadas coinciden con el criterio señalado por la DGRN. Este criterio viene ratificado por la DGRN en numerosas Resoluciones, además de las ya citadas: 15 de noviembre de 2018,20 y 22 de febrero y 22 de marzo de 2019.

Igualmente son aplicables las Resoluciones del Centro Directivo de 28 de marzo, 5 y 25 de abril, 13 de junio y 26 de julio de 2019 habida cuenta que en los documentos objeto de calificación se ha omitido toda referencia a la posible actuación del Letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación v valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que oídas las partes v firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta. Es decir, la correcta interpretación del artículo 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del artículo 670-4.º LEC. Dado que en los documentos presentados no consta que hayan tenido lugar dichas garantías, no cabe la inscripción.

Segundo. Falta ordenar por parte del Juzgado la cancelación concreta de una carga posterior a la inscripción de hipoteca que se ejecuta v anterior a la nota marginal de certificación de careas. En particular la hipoteca de la inscripción 6.ª de fecha 17 de noviembre de 2010 a favor de Caja de Ahorros de Valencia, Castellón y Alicante Bancaja, que ha sido objeto de fusión a favor de Bankia SA en virtud de la Inscripción 7.ª de fecha 29 de octubre de 2014.

Artículo 233 del Reglamento Hipotecario, en el auto de adjudicación de bienes a que se refiere la regla 17 del artículo 131 de la Ley, se determinarán las inscripciones y anotaciones posteriores y las anteriores pospuestas al crédito del actor que hayan de cancelarse, con referencia expresa al número o letra, folio y tomo donde consten, sin que sea suficiente ordenar que se cancelen todas las posteriores a la hipoteca del actor. Se exceptúan las practicadas con posterioridad a la extensión de la nota prevenida en el párrafo 4.º de la regla 4.ª del artículo citado, para cuya cancelación bastará la referida expresión genérica.

Tercero. En los documentos presentados no consta expresamente y sin lugar a dudas que el deudor e hipotecante. Construcciones Chame SL. haya sido requerido de pago.

Artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

También es de aplicación lo dispuesto en el artículo 132-1.º de la Ley Hipotecaria que establece que «A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los proce-

dimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del Registrador se extenderá a los extremos siguientes: …1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.»

En este sentido es aplicable el criterio mantenido por la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 2001 y la sentencia de 3 de diciembre de 2004, señalando esta última que la falta de requerimiento de pago y de notificación de la subasta determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria. Ratifica dicho criterio el contenido de las Resoluciones de 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2012.

En consecuencia, se deniega la inscripción v cancelaciones ordenadas por ser el primero de los defectos señalados insubsanable, siendo subsanables los demás.

Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado (…).–El Registrador. Fdo.: Fernando Ortega Gironés (firma ilegible).»

III

La anterior nota de calificación fue notificada al presentante del documento por fax con fecha 28 de noviembre y presencialmente con fecha 2 de diciembre de 2019.

Contra el primero de los defectos señalados en la nota, «Bankia, S.A.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 31 de diciembre de 2019, presentado en el Registro de la Propiedad de Sagunto núm. 2 el 2 de enero de 2020, en los siguientes términos:

«– Antecedentes judiciales. Decreto de adjudicación de la finca registral núm. 11.736

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Sagunto se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 339/2015. La finca ejecutada, la registral número 11.736 del Registro de la Propiedad número 2 de Sagunto, había sido tasada a efectos de subasta en la escritura de hipoteca en la cantidad de 802.200 euros. Celebrada la subasta, ésta se declaró desierta, y Bankia solicitó, conforme a lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC, y dado que el inmueble no tenía el carácter de vivienda habitual de la parte deudora -que era, a su vez, una sociedad mercantil-, que se le adjudicara por la cantidad que se le debía por todos los conceptos, que ascendía a 280.871,16 euros.

En esos términos se dictó el Decreto de adjudicación núm. 93/2018, de fecha 3 de abril de 2018 y sus correspondientes mandamientos de cancelación de cargas.

– La calificación negativa del Registro de la Propiedad núm. 2 de Sagunto

El testimonio del Decreto de adjudicación, junto con sus correspondientes mandamientos de cancelación de cargas, fueron presentados ante el Registro de la Propiedad número 2 de Sagunto, y fue objeto de la siguiente nota de calificación.

En primer lugar, el Registro calificó negativamente la inscripción debido que «considera que el artículo 671 de la LEC no puede ser interpretado literalmente, ya que generaría un resultado sistemáticamente distorsionado en relación con el resto de las previsiones de las normas que regulan el remate» (Fundamento de Derecho Primero).

En segundo lugar, el Organismos calificador entiende que «falta por ordenar por parte del Juzgado la cancelación concreta de una carga posterior a la inscripción de hipoteca que se ejecuta y anterior a la nota marginal de certificación de cargas» (Fundamento de Derecho Segundo).

En último lugar, el Registro aprecia que «no consta expresamente y sin lugar a dudas que el deudor e hipotecante, Construcciones Charpe S.L., haya sido requerido a pago» (Fundamento de Derecho Tercero).

– De los motivos del recurso gubernativo

Esta parte no está conforme con la calificación realizada por el Registro de la Propiedad número 2 de Sagunto por cuanto:

- No nos encontramos ante un supuesto que merezca una especial protección al amparo de la ley 1/2013, de 14 de mayo. La parte ejecutada es una mercantil y la finca adjudicada no ostenta la condición de vivienda habitual del deudor. Es más, es un solar.
- La calificación registral infringe lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC.
- Las resoluciones dictadas por la DGNR no son fuente del derecho.

Por otro lado, en cuanto al Fundamento de Derecho Segundo y Tercero de la nota de calificación del Registro, consideramos que son defectos perfectamente subsanables en el momento oportuno. Incluida la necesidad de acreditar expresamente la notificación al deudor ejecutado, por cuanto el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha llevado a cabo sin incidencia alguna, siendo el Juzgado de Instancia valedor de las actuaciones procesales efectuadas. Es más, conforme consta en la Diligencia de Notificación y Requerimiento de 14 de enero de 2016, a las 13:05 horas, la parte ejecutada, Construcciones Charpe S.L. fue debidamente requerida a pago.

Pasamos a desarrollar cada uno de las alegaciones anteriormente expuestas

Primera. No nos encontramos ante un supuesto que merezca de especial protección al amparo de la Ley 1/2013. La parte ejecutada es una mercantil y la finca adjudicada no ostenta la condición de vivienda habitual del deudor. Se trata de un solar.

El Registro califica negativamente la inscripción de Decreto de Adjudicación al realizar una interpretación integradora del artículo 671 de la LEC. Esta interpretación obedece a la nueva redacción ofrecida al citado artículo como consecuencia de la reforma operada en el precepto tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. No obstante, esta parte considera que la interpretación dada por el Registro no puede excusarse en la existencia de un interés digno de especial protección sobre el deudor hipotecario.

La citada Ley 1/2013 nació con el espíritu y finalidad de otorgar una protección reforzada al consumidor, deudor hipotecario, que se encontrase ante la imposibilidad de hacer frente a sus obligaciones con el consiguiente riesgo de, a pesar de perder la propiedad objeto de garantía, seguir siendo responsable de una deuda remanente de difícil satisfacción. Hasta la entrada en vigor de la citada ley 1/2013, no existía en nuestro ordenamiento jurídico una medida legal que otorgase diferentes prerrogativas al deudor hipotecario en función de su contexto social y económico. Es decir, el ordenamiento jurídico aplicaba indistintamente el mismo criterio jurídico a cualquier deudor hipotecario sin tener en cuenta su situación personal, económica y patrimonial. Esta circunstancia conllevaba que todo ejecutado hipotecario tuviera el mismo trato, con los efectos negativos que ello podía suponer.

Con la entrada en virgo de la Ley 1/2013, se incorporaron a nuestro sistema legal un conjunto de privilegios a favor del deudor hipotecario para intentar adaptar el procedimiento ejecutivo a la realidad existente. Sin embargo, no todo deudor hipotecario es merecedor de especial protección al amparo de la citada ley 1/2013.

La ley 1/2013 establece claramente que serán objeto de especial protección los deudores hipotecarios cuyo préstamo se haya constituido sobre su vivienda habitual. A lo largo de todo el desarrollo legal, el legislador realiza numerosas alusiones a esta necesidad. Véase, a modo de ejemplo, el comienzo del preámbulo de la ley 1/2013:

«La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios».

Por tanto, el principio inspirador de la Ley 1/2013 está exclusivamente proyectado en la protección de los deudores que reúnan la doble condición de consumidor, y con hipoteca sobre su vivienda habitual. Asimismo, la citada ley 1/2013 está configurada para amparar a personas físicas ante una situación extraordinaria que pueda suponer su exclusión social.

En el caso que nos ocupa, esta parte considera que no nos encontramos ante un supuesto amparado en la Ley 1/2013, por lo que no cabe realizar una interpretación integradora del artículo 671 de la LEC.

Al hilo de lo expuesto, hemos de insistir en que el deudor hipotecario es un mercantil, Construcciones Charpe S.L., y la garantía ejecutada, la finca registral núm. 11.736 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Sagunto, es un solar. En efecto, conforme consta acreditado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la finca registral núm. 11.736 no constituye vivienda habitual del ejecutado, sino que se trata de una parcela sin construir afecta a un programa de actuación urbanístico.

Ante esta situación, el Registro ha decidido realizar una interpretación alejada de la literalidad de la norma y de la realidad en la que se encentra este caso. A criterio de esta parte, el Registro no puede realizar una interpretación integradora del artículo 671 de la LEC inspirándose en la defensa del acreedor hipotecario ya que Construcciones Charpe S.L. no es merecedor de una especial protección al amparo de la ley 1/2013.

La citada ley 1/2013 nació con la finalidad de amparar a personas físicas que atravesasen dificultades en el pago del préstamo hipotecario suscrito para adquirir su vivienda habitual, no para dar protección a empresas constructoras en la adquisición de parcelas para el desarrollo de su actividad profesional.

Por su similitud, esta parte cree necesario traer a colación la Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife del 14 de mayo de 2019:

"Segundo. No existiendo controversia sobre los hechos que se narran en los expositivos primero y segundo de la demanda (según se deduce del apartado b. de los hechos primero a tercero de la contestación), por razones lógicas analizaremos, en primer lugar, la cuestión de si a la luz de los artículos 18 de la LH y 100 de su Reglamento la demandada se ha extralimitado en sus competencias al realizar la interpretación de la norma a la que alude en su nota de calificación.

La función esencial de un registrador de la propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción, pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo que ocurre con la interpretación que realiza del artículo 671 de la LEC, pues tal interpretación nada tiene que ver con una eventual incongruencia entre los documentos judiciales presentados a inscripción y el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que han sido emitidos, sino que constituye una auténtica interpretación instrumental, en aras de una supuesta realización de la justicia material, según la cual la adjudicación del inmueble (en este caso, no una vivienda habitual sino un local comercial) en un procedimiento de ejecución en que no existe postor es necesariamente injusta y perjudicial para el deudor (en este caso, una entidad mercantil) cuando se produce a favor del ejecutante (en este caso, otra entidad mercantil) por un importe inferior al 50% de su valor de tasación, pretendiendo, en definitiva, según dice, dar coherencia al sistema y llenar una laguna legal, lo cual, incluso, podría invadir atribuciones del legislador en caso de que dicha laguna legal fuera inexistente. Nótese al respecto, que la redacción del precepto dimana de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protec-

ción del deudor hipotecario, pero que iban principalmente dirigidas al ciudadano que hipoteca su domicilio habitual (que no es el caso), precepto que, además, no fue reformado por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, por lo que se le estaría dando un alcance y aplicación ni previsto ni querido por el legítimo legislador al aprobar la norma.

Asimismo, el propio preámbulo de la Ley 1/2013 confirma que la modificación sobre los porcentajes para la adjudicación de las fincas

ejecutadas, en subastas sin ningún postor, únicamente se refiere a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual de la parte ejecutada. Véase:

"Se introducen determinadas mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente no existía ningún límite para el tipo de subasta. Además, en caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien. En concreto, se elevaría del 60 por cien hasta un máximo del 70 por cien, siempre para los supuestos de vivienda habitual."

Por lo expuesto, esta parte considera que no cabe dar una interpretación diferente a la literal al artículo 671 de la LEC.

Segunda. La calificación registral infringe lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC

El Registrador realiza una interpretación y aplica lo dispuesto en el artículo 671 de la LEC de manera en el sentido de rechazar la adjudicación de la finca a la parte ejecutante por un valor inferior al cincuenta por cierto de la tasación. Esta parte se opone al argumento expuesto atendiendo al sentido literal de la norma, que lejos de dejar margen a interpretaciones alternativas, es bastante minuciosa y exhaustiva ya que contempla todos los escenarios posibles, incluido el supuesto que el Decreto de adjudicación contempla: la adjudicación de la finca al ejecutante por la cantidad que se le debe por todos los conceptos.

El artículo 3 del Código Civil señala la manera en que deben interpretarse las leyes, advirtiendo que la primera fórmula deberá ser «según el sentido propio de sus palabras». Véase:

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Como se ha expuesto en la alegación anterior, el artículo 671 de la LEC fue modificado a través de la reforma operada por la Ley 1/2013. El propósito de esta reforma fue evitar que el deudor hipotecario sufriera un perjuicio casi irreparable en los casos de que las subastas judiciales quedasen sin ningún postor.

Bajo esta premisa, el legislador quiso proteger a la parte ejecutada. No obstante, la norma incluye una clara distinción, entre si la finca subastada ostenta la condición de vivienda habitual o no. Esta diferencia se aprecia claramente entre la versión que ofrecía el articulo antes y después de la reforma.

Antes de la reforma no existía diferenciación entre si la finca subastada ostentaba la condición de vivienda habitual. Véase:

Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al sesenta por ciento de su valor de tasación.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Tras la reforma, la distinción es clara. Esto es, la reforma opera sobre la conciencia de proteger la vivienda habitual:

Artículo 671. Subasta sin ningún postor.

Si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al del cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien. Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Por tanto, la citada norma no deja lugar a dudas ni a interpretaciones diferentes que el propio sentido literal de la norma, y establece de manera clara y sistemática la forma en que se debe de proceder a la de adjudicación de la finca al ejecutante de resultar desierta la subasta.

En este sentido:

1. Si no se tratase de vivienda habitual. El acreedor podrá pedir la adjudicación por:

a) El 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta.
b) O, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al anterior porcentaje, por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

2. Si se tratase de vivienda habitual. El acreedor podrá pedir la adjudicación por:

a) El 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta
b) O, si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior al anterior porcentaje, por el 60 por cien.

Esta parte no puede, por tanto, compartir la pretendida interpretación del Registro ya que el artículo 671 de la LEC no ofrece dudas interpretativas al recoger todos los supuestos y escenarios posibles en los que puede encontrarse una subasta sin postor, haciendo innecesaria e improcedente toda interpretación paralela dada la inexistencia de defecto u omisión del legislador.

De igual manera, tampoco podemos compartir la siguiente afirmación de la nota de calificación: "El legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)", para terminar, razonando que "Ello no implica que deba hacerse una interpretación literal del artículo 671. Más bien al contrario, el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca» (Fundamento de Derecho Primero).

Esta parte no puede estar de acuerdo con la conclusión a la que llega el Órgano calificador ya que, el Registro olvida que nos encontramos inmersos en un procedimiento de ejecución hipotecaria, que goza de una regulación específica –regulada en los artículos 681 y siguientes de la L.E.C.–, no siendo de aplicación, en este caso el antes citado artículo 651, ni tan siquiera con carácter analógico o subsidiario.

En este caso, el artículo 691.4 de la LEC dispone que «la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles».

Por tanto, no cabe realizar una interpretación integradora del artículo 671 de la LEC en base a lo dispuesto en la norma para las subastas de bienes muebles –art. 651 de la LEC–. La subasta de bienes hipotecados, por imperativo legal, siempre se realizará de en base a lo dispuesto para la subasta de bienes inmuebles, por lo que no cabe una interpretación diferente.

Particularmente ilustrativa nos parece la Sentencia n.2 46/18 de fecha de 13 de abril dictada por la Audiencia Provincial de La Rioja, la cual reproducimos en parte a pesar de la extensión de la cita:

"Cuarto. 1. Rechazados así los argumentos del Auto apelado, se trata ahora de resolver el fondo del asunto, cosa que como hemos explicado no hizo el Auto apelado.

Hay que partir de que el artículo 691,4 Ley de Enjuiciamiento Ovil remite a la subasta de bienes inmuebles, lo que nos remite al artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se trata en suma de interpretar este artículo 671.1 Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de subasta sin postores.

2. Lo primero que debemos decir es que la regulación que contempla el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil es omnicomprensiva, esto es, el precepto regula con minuciosidad y vocación de exclusividad y plenitud el supuesto de que no haya postores en la subasta en sede de una ejecución de bienes inmuebles.

No hay en su regulación ninguna laguna que deba ser colmada acudiendo a una improcedente aplicación analógica de normas. Por lo tanto, no precisa en absoluto ser completado por el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el supuesto de la ausencia de postores en la ejecución de bienes muebles.

Huelga decir que estamos ante una ejecución hipotecaria. El artículo 691,4 establece claramente que la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, ser realizara con arreglo a lo dispuesto en esta Ley para la subasta de bienes inmuebles.

Es patente pues la voluntad de/legislador de excluir las reglas de la subasta de bienes muebles en sede de ejecución hipotecaria, puesto que establece que deben aplicarse las reglas de las subastas de bienes inmuebles, aunque el bien hipotecado sea un bien mueble.

La subasta de bienes inmuebles está regulada por el artículo 671 y es el único que debemos aplicar. No estamos ante una ejecución de bienes muebles, y, por lo tanto, no se puede aplicar el artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de sostener una interpretación del artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil contraria a su literalidad.

3. Centrándonos por lo tanto en el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su redacción deriva de la Ley 1/13 de 14 de mayo. Observamos que en él se distinguen dos supuestos: (i) por un lado si se trata de vivienda habitual; (ii) por otro, si es una subasta de inmueble que no es vivienda habitual.

(i) En el rimero (*sic*) caso (vivienda habitual) el acreedor puede adjudicárselo por el 70% del valor de tasación si la suma que se le adeuda por todos los conceptos se superior a este porcentaje. Pero si la suma que se le adeuda por todos los conceptos (incluidos intereses y costas) es inferior al 70% del valor de tasación pero superior al 60%, puede adjudicárselo entonces por el importe de la deuda por todos los conceptos.

Esta es la interpretación de este apartado que sigue, por ejemplo, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 3 del 11 de diciembre de 2017 (ROJ: AAP CS 531/2017-ECLI:ES: APCS:2017: 531.g) y es el criterio seguido por la DGRN en resolución de 20 de septiembre de 2017 (BOE 16 octubre 2017):

Hay que significar que esta solución, especialmente tuitiva con el deudor cuando el bien inmueble es vivienda habitual, responde al espíritu y finalidad de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que fue la que introdujo este precepto, cuya «ratio legis» era precisamente el aumentar la protección a los ejecutados en el caso de ejecución de su vivienda habitual.

(ii) El caso de que el bien inmueble no sea vivienda habitual, la solución es distinta Es mucho menos tuitiva. Ello es lógico, pues en estos (*sic*) caso no juega el principio inspirador de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, principalmente proyectado a la protección de los deudores cuando la ejecución se proyectase sobre vivienda habitual.

En este caso de subasta sin postores en caso de inmuebles que no son vivienda habitual, el artículo 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción aplicable (que es la otorgada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, aplicable en virtud de lo prevenido en la D.T.4.ª), establecía que si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien, y si no se trata de la vivienda habitual del deudor, el acreedor puede entonces pedir la adjudicación del bien 'por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos'.

Adelantamos ya que la conjunción disyuntiva 'o' (...) a nuestro juicio deja bien claro en el precepto que el Legislador, en caso de vivienda no habitual, permite al acreedor en caso de subasta sin postores optar por cualquiera de estas dos alternativas:

a) pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o bien
b) pedir la adjudicación por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

La decisión de optar por una u otra es del ejecutante.

El Juzgado no puede imponer ninguna de estas dos soluciones al acreedor. Y ya hemos dicho que el acreedor BBVA había optado claramente por la segunda de estas dos alternativas.

O, el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona sección 14 del 21 de mayo de 2015 (ROJ: AAP B 726/2015-ECLI:ES: APB:2015:726A) que razona lo siguiente:

«la hipoteca se constituye sobre vivienda no habitual, y las razones de justicia material que acertadamente se argumentan en el auto, no son cuestionadas por esta sala, pero la actuación de los órganos judiciales se ha de regir por el principio de legalidad (artículo 9.3 y 117 CE) al que nos encontramos sometidos jueces y tribunales.

Es al legislador al que corresponde introducir en el ordenamiento jurídico aquellas previsiones que se consideren oportunas para establecer el necesario reequilibrio de intereses en conflicto y dar respuesta legal a los problemas que está generando la actual situación económica en relación a las ejecuciones de hipotecas.

En definitiva, la cuestión objeto de este recurso queda así circunscrita a la interpretación que debe hacerse del artículo 671 de la LEC, el cual resulta aplicable por remisión del art. 691.4, esto es si tras celebrada la subasta sin ningún postor, puede el acreedor hipotecario pedir indistintamente la adjudicación de los bienes por la cantidad que se le deba por todos los conceptos por el 50 por 100 de su valor de tasación. Más imitadamente si es posible la adjudicación por ese porcentaje (en el caso estudiado por 80.658,33 euros), si la deuda es de 22.826,43 euros y la respuesta debe ser positiva, siempre y cuando, según hemos expuesto se hayan cumplido los preceptos que rigen la adjudicación (670.7 LEC posibilidad de pago hasta momento antes de la adjudicación y 672 LEC entrega del sobrante al resto de acreedores o al deudor en último término)"

En consecuencia, el artículo que se pretende "reinterpretar" es claro y no deja lugar a dudas interpretativas, lo que implica que, únicamente sea posible realizar una aplicación literal del citado artículo 671 de la LEC.

Por otro lado, esta parte entiende que no es competencia ni del Registrador al que nos dirigimos ni de la Dirección General de los Registros y del Notariado reinterpretar las normas, ni tampoco innovar el ordenamiento jurídico, máxime cuando lejos de seguir el criterio jurisprudencial de nuestros tribunales lo contradice aludiendo a un supuestamente espíritu de la norma en sentido contrario al expresamente informado por el Legislador.

En el caso que nos ocupa, a criterio de esta parte, el registrador se ha extralimitado en sus funciones, contrariando el principio de Seguridad Jurídica y el Derecho del acreedor a una tutela judicial efectiva.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que la función de los registros es la de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y los asientos registra les.

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General.

Afirma la citada Sentencia en su Fundamento de Derecho Tercero:

"Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

En este sentido, resulta muy ilustradora la anteriormente citada Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife del 14 de mayo de 2019:

Cuarto. En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y, por ende, la DGRN) lo que no puede es:

- Innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibro de intereses en conflicto.
- Invadir competencias jurisdiccionales pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando.
- Favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales.

Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las Resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues sólo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC) ni

constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional».

En conclusión, la defensa de los intereses del deudor hipotecario debe someterse al imperio de la Ley, y el cumplimiento de ésta ha de ser garantizada en el procedimiento judicial, sin que competa al Registro revisar el fondo de ninguna resolución judicial.

En sede judicial, es donde se debe velar por que la interpretación de la norma no favorezca ni cause indefensión a ninguna de las partes. La función calificadora del registrador no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo que ha ocurrido en este caso.

Esta parte considera que el Registro ha otorgado una protección extraordinaria al deudor hipotecario en detrimento de esta parte al calificar negativamente la inscripción del Decreto de Adjudicación y sus respectivos mandamientos. Véase:

Se considera que el artículo 671 LEC no puede ser interpretado literalmente, ya que generaría un resultado sistemáticamente distorsionado en relación con el resto de previsiones de las normas que regulan el remate, ya que admitir que el acreedor puede solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de la tasación, supondría romper el equilibrio de interés que el legislador ha querido establecer con la finalidad de que el procedimiento de ejecución garantice tanto Los intereses del ejecutante (satisfacción de su crédito) como del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor).

Además, la corriente interpretativa integradora del artículo 671 de la LEC que combatimos ha sido objeto de estudio y discusión por numerosos Notarios y Registradores de la Propiedad, entre otros, el Registrador de la Propiedad y Notario, D. Joaquín Delgado, mostrando que el criterio aplicado en esta nota calificadora no es pacífico ni tan siquiera dentro del propio cuerpo de Registradores y Fedatarios Públicos. Citamos, pues, comentarios de D. Joaquín Delgado Ramos, de acceso público en la web regispro.es, que muestran su discrepancia con la interpretación de la DGRN cuando no se trata de la vivienda habitual y citamos los motivos que le llevan a esta conclusión:

"1. Porque para aplicar analógicamente el artículo 670.5 LEC (lo cual ya es de por sí cuestionable) la DGRN parte de una premisa errónea, como es la que entender (erróneamente) que siempre que la mejor postura sea inferior al 50% del valor de subasta se aplica la facultad del secretario para decidir si aprueba o no la adjudicación (con posible recurso de revisión en caso afirmativo). En realidad, no basta que la mejor postura sea inferior al 50%, sino que ha de ser, además, inferior a la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Por lo tanto, si procede aprobar directamente y sin facultades moderadoras del secretario-letrado un remate por importe inferior al 50% si el importe no es inferior a la deuda prevista, ¿por qué no va a ser posible, como prevé la ley, adjudicar la finca a falta de postores por importe inferior al 50% si tal importe no es inferior a la deuda que se liquide?

2. Porque la particular interpretación que hace la DGRN implica, no matizar, sino eliminar directamente una de las dos posibilidades que ofrece el precepto interpretado (adjudicarse la finca por el importe adeudado, aunque sea inferior al % del valor de tasación, si no es inferior a la deuda total.

3. Porque resulta poco afortunado hacerlo con el argumento de que la DGRN se considera autorizada a censurar y corregir al legislador porque 'el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (artículo 651 de la Ley de Enjuiciamiento civil' (es decir, no permitir la adjudicación por debajo de un determinado porcentaje del valor de subasta)."

Por ello, esta parte comparte la corriente jurisprudencial mayoritaria que considera que los Registros de la Propiedad y la DGRN carecen de potestad legal para invalidar los Decretos de adjudicación que aplican los artículos 670 y 671 de la norma procesal –en sentido estricto–. Tales resoluciones no entran a valorar la lógica o no de la interpretación dada a los citados artículos por la DGRN, sino que discuten la capacidad de los registradores de la propiedad para interpretar normas, que solo compete a los órganos judiciales interpretar y aplicar.

Particularmente ilustrativa para el supuesto que nos ocupa, es la Sentencia de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria de 30 de octubre de 2018, la cual reproducimos en parte:

"Cuarto. Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno de un procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional.

Es desde esta perspectiva desde la que se ha de examinarse el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento –o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ–. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido con las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor pero inferior al 70% –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate

sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de este mismo procedimiento.

El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derecho sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto que fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los artículos 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación."

De esto se desprende que el Registrador no es quien debe proteger a una de las partes, que ha podido defenderse –en caso de haberlo querido– en el seno del procedimiento judicial que ha tenido como consecuencia la inscripción que se pretende.

También merece ser referenciada la Sentencia de la Audiencia Provincial de Soria de 7 de junio de 2019, donde se ocupan de un caso en el que tampoco la finca adjudicada tras una subasta desierta era vivienda habitual de los ejecutados, que pasamos a extractar:

«Segundo. (...) tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contratación procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional (...) lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal descrito, es que-

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, la número 625/2017, de 21 de noviembre, relativa a una Resolución de esta Dirección General. Dicha resolución del Alto Tribunal, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General.

Afirma la citada Sentencia en su Fundamento de Derecho Tercero:

"Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la

que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal."

En este sentido, resulta muy ilustradora la anteriormente citada Sentencia de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife del 14 de mayo de 2019:

Cuarto. En conclusión, el Registrador de la Propiedad (y por ende, la DGRN) lo que no puede es:

- Innovar el ordenamiento jurídico, función que corresponde al legislador que es el que ha de introducir en el mismo, caso de considerarlo necesario, aquellas previsiones que considere oportunas para restablecer el deseable equilibro de intereses en conflicto.
- Invadir competencias jurisdiccionales, pues son los tribunales los que han de dar respuesta a los problemas que la aplicación de la norma esté generando.
- Favorecer o tomar partido por una de las partes que litigan en el proceso de ejecución, en este caso, la ejecutada, pues no de otra forma puede entenderse que la parte que ha instado el procedimiento de ejecución, que lo ha seguido por todos sus trámites, que se ha visto favorecida por resoluciones firmes que le otorgan la adjudicación del bien, vea cercenadas por un ente extraño al proceso sus legítimas expectativas procesales.

Y, finalmente, no podemos dejar de advertir que las Resoluciones de la DGRN (respecto de las que en el escrito de oposición al recurso se dice que los registradores de la propiedad están obligados a respetar conforme a lo dispuesto en el art. 327 de la Ley Hipotecaria) ni son fuente del derecho (ni siquiera la jurisprudencia lo es, pues sólo se le atribuye una función de complemento del ordenamiento jurídico, según el art. 1.6 del CC) ni constituyen doctrina alguna, sino que son resoluciones de un órgano administrativo sometidas al control jurisdiccional».

En conclusión, la defensa de los intereses del deudor hipotecario debe someterse al imperio de la Ley, y el cumplimiento de ésta ha de ser garantizada en el procedimiento judicial, sin que competa al Registro revisar el fondo de ninguna resolución judicial.

En sede judicial, es donde se debe velar por que la interpretación de la norma no favorezca ni cause indefensión a ninguna de las partes. La función calificadora del registrador no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales, que es lo que ha ocurrido en este caso.

Esta parte considera que el Registro ha otorgado una protección extraordinaria al deudor hipotecario en detrimento de esta parte al calificar negativamente la inscripción del Decreto de Adjudicación y sus respectivos mandamientos. Véase:

Se considera que el artículo 671 LEC no puede ser interpretado literalmente, ya que generaría un resultado sistemáticamente distorsionado en relación con el resto de previsiones de las normas que regulan el remate, ya que admitir que el acreedor puede solicitar la adjudicación de la finca por una cantidad que represente menos del 50% del valor de la tasación, supondría romper el equilibrio de interés que el legislador ha querido establecer con la finalidad de que el procedimiento de ejecución garantice tanto los intereses del ejecutante (satisfacción de su crédito) como del ejecutado (no sufrir un perjuicio patrimonial mucho mayor que el valor de lo adeudado al acreedor).

Además, la corriente interpretativa integradora del artículo 671 de la LEC que combatimos ha sido objeto de estudio y discusión por numerosos Notarios y Registradores de la Propiedad, entre otros, el Registrador de la Propiedad y Notario, D. Joaquín Delgado, mostrando que el criterio aplicado en esta nota calificadora no es pacífico ni tan siquiera dentro del propio cuerpo de Registradores y Fedatarios Públicos. Citamos, pues, comentarios de

D. Joaquín Delgado Ramos, de acceso público en la web regispro.es, que muestran su discrepancia con la interpretación de la DGRN cuando no se trata de la vivienda habitual y citamos los motivos que le llevan a esta conclusión:

"1. Porque para aplicar analógicamente el artículo 670.5 LEC (lo cual ya es de por sí cuestionable) la DGRN parte de una premisa errónea, como es la que entender (erróneamente) que siempre que la mejor postura sea inferior al 50% del valor de subasta se aplica la facultad del secretario para decidir si aprueba o no la adjudicación (con posible recurso de revisión en caso afirmativo). En realidad, no basta que la mejor postura sea inferior al 50%, sino que ha de ser, además, inferior a la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Por lo tanto, si procede aprobar directamente y sin facultades moderadoras del secretario-letrado un remate por importe inferior al 50% si el importe no es inferior a la deuda prevista, ¿por qué no va a ser posible, como prevé la ley, adjudicar la finca a falta de postores por importe inferior al 50% si tal importe no es inferior a la deuda que se liquide?

2. Porque la particular interpretación que hace la DGRN implica, no matizar, sino eliminar directamente una de las dos posibilidades que ofrece el precepto interpretado (adjudicarse la finca por el importe adeudado, aunque sea inferior al % del valor de tasación, si no es inferior a la deuda total.

3. Porque resulta poco afortunado hacerlo con el argumento de que la DGRN se considera autorizada a censurar y corregir al legislador porque 'el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles (artículo 671) una norma similar a la que sí se establece para los muebles (art. 651 de la Ley de Enjuiciamiento civil' (es decir, no permitir la adjudicación por debajo de un determinado porcentaje del valor de subasta)."

Por ello, esta parte comparte la corriente jurisprudencia' mayoritaria que considera que los Registros de la Propiedad y la DGRN carecen de potestad legal para invalidar los Decretos de adjudicación que aplican los artículos 670 y 671 de la norma procesal –en sentido estricto–. Tales resoluciones no entran a valorar la lógica o no de la interpretación dada a los citados artículos por la DGRN, sino que discuten la capacidad de los registradores de la propiedad para interpretar normas, que solo compete a los órganos judiciales interpretar y aplicar.

Particularmente ilustrativa para el supuesto que nos ocupa, es la Sentencia de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria de 30 de octubre de 2018, la cual reproducimos en parte:

"Cuarto. Incompetencia del Registrador de la Propiedad para revisar la interpretación de las normas materiales y procesales de aplicación en el dictado de un Decreto de Adjudicación. La competencia para revisar la conformidad a Derecho del Decreto de Adjudicación presentado a inscripción corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales competentes para conocer de los recursos que contra dicho Decreto (y eventualmente su confirmación por el Juzgado) sean admisibles en el seno de un procedimiento judicial de ejecución. Resulta irrelevante a estos efectos que el secretario o LAJ carezca, como carece, de potestad jurisdiccional.

Es desde esta perspectiva desde la que se ha de examinarse el recurso interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que conoció de la impugnación en juicio verbal de la calificación registral confirmada por la Dirección General de los Registros y el Notariado, partiendo, como se ha expuesto, de que la competencia para el dictado del decreto de aprobación del remate y adjudicación corresponde al Letrado de la Administración de Justicia y de que la competencia para revisar su conformidad a Derecho (que obviamente puede instar cualquier titular de derechos que puedan verse afectados por una

posible vulneración de normas o interpretación errónea en que pueda incurrir el LAJ) se atribuye por la ley al Juzgado que tramita el procedimiento –o a la Audiencia Provincial al recurrir en apelación la resolución judicial dictada por el Juzgado que tramita el procedimiento de ejecución hipotecaria, que pueda confirmar la resolución del LAJ–. No al Registrador de la Propiedad y, en consecuencia, tampoco a la DGRN ni al Juzgado que pueda conocer de la revisión de la calificación registral emitida.

Ello comporta que, incluso si compartiéramos la muy razonable interpretación de los artículos 670 y 671 de la LEC que hace la DGRN respecto a cuál ha de ser el precio mínimo de adjudicación al acreedor en la subasta de una vivienda habitual (doctrina sostenida también por cierto por varias Audiencias Provinciales al conocer no de recursos contra las sentencias dictadas en juicios verbales de revisión de la calificación sino de recursos contra los Decretos de aprobación del remate y adjudicación confirmados o no por el Juzgado que conoce del proceso de ejecución), no podría esta Sala –como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador– variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido con las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del propio Registro para la inscripción. Que es lo que sucede en el presente caso, en el que la calificación negativa se funda en una pretendida infracción de las normas materiales reguladoras del precio mínimo de remate por interpretación errónea de los artículos 670 y 671 de la LEC en el supuesto de adjudicación al acreedor en subasta declarada desierta de una vivienda habitual subastada por el 60% del valor de tasación en el caso de que lo debido por todos los conceptos sea superior al 60% del valor pero inferior al 70% –sin que quedara por tanto deuda pendiente de cobro pero tampoco existiera sobrante del remate sobre el que pudieran tener derecho terceros titulares de derechos inscritos en el Registro–), habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de este mismo procedimiento.

El registrador podría objetar la inscripción (como podría haberlo hecho también en el caso de que se tratara de un auto de aprobación del remate y adjudicación emitido por la autoridad judicial y no un decreto) si no resultare del título que se haya oído a los titulares de derechos inscritos en el procedimiento conforme a lo establecido en la ley (procesal y/o hipotecaria). Pero no es lo que ha hecho en este procedimiento en el que no objeta que se pueda ocasionar indefensión alguna a los titulares de derecho sobre la vivienda subastada, en cuanto consta en el auto que fue practicado el requerimiento de pago en el domicilio pactado al/los ejecutado/s, conforme a los artículos 662, 683 y 686 de la LEC y que efectuado el requerimiento judicial el deudor dejó transcurrir el término legal sin acreditar el pago de la deuda y sin que se tramitara incidente de oposición. En suma, el propietario de la vivienda subastada tuvo conocimiento del seguimiento del procedimiento y pudiendo hacerlo no se personó en el mismo ni formuló oposición a la ejecución ni recurrió el Decreto de aprobación del remate y adjudicación."

De esto se desprende que el Registrador no es quien debe proteger a una de las partes, que ha podido defenderse –en caso de haberlo querido– en el seno del procedimiento judicial que ha tenido como consecuencia la inscripción que se pretende.

También merece ser referenciada la Sentencia de la Audiencia Provincial de Soria de 7 de junio de 2019, donde se ocupan de un caso en el que tampoco la finca adjudicada tras una subasta desierta era vivienda habitual de los ejecutados, que pasamos a extractar:

"Segundo. (…) tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del

cumplimiento de los requisitos propios de la contratación procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional (...) lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en nos centramos-la simple oposición registral– con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación– se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

(...) Por lo tanto, aquí se puede decir que si con la calificación se trata de proteger al titular de la vivienda afectada por el decreto de adjudicación, y éste ha sido parte en el procedimiento, es él, no el Registrador de la Propiedad, quien ha de defenderse, y es el Tribunal el que ha de velar por que no sufra indefensión, pues la función del Registrador no es otra que la de defender del titular de asientos que no ha intervenido en el procedimiento o no ha tenido posibilidad de hacerlo, pero cuando se ha esa intervención o posibilidad, se trata de una actuación que queda fuera del ámbito de calificación del Registrador de la Propiedad.

(…) Lo cierto es que está protegiendo a una persona que es parte en ese procedimiento y es él, quien tiene la defensa de sus derechos, faltando el presupuesto de la actuación del Registrador de la Propiedad para evitar situaciones de indefensión. Así dice esa resolución (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017) que esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal.

En este caso se está protegiendo, no a terceros titulares de asientos posteriores, sino a quien precisamente por ser parte tiene la posibilidad de defenderse, y para ello vemos que lo que hace la decisión de la Registradora es entrar en el fondo de la resolución, pues el estimar si procede la adjudicación en tales o cuales términos no es otra cosa que una decisión sobre el fondo, que sólo al Tribunal compete (aquí en un sentido amplio, integrando al Letrado de la Administración de Justicia, competente para estas actuaciones) estando sometida a los recursos correspondientes, de forma que si bien gana firmeza por no ser recurrida, o si se confirme tras los oportunos recursos, se le está dando una segunda oportunidad a los intereses concretos del afectado por la adjudicación, y contrariando una resolución revestida de la autoridad de la cosa juzgada. Lo que aquí se da no es un obstáculo que surja del Registro de la Propiedad, sino una comprobación de la adecuada interpretación de las normas aplicadas por el Tribunal, labor que, a juicio de la Sala, no corresponde al Registrador de la Propiedad.

(...) No podría está Sala -como no podía el Juzgado, ni la DGRN, ni el Registrador- variar el Decreto firme dictado en un procedimiento seguido ante un Juzgado en el que se haya dado audiencia a todos los interesados conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación (se hayan personado o no dichos interesados en el procedimiento, puesto que tuvieron la posibilidad de hacerlo), se hayan cumplido las formas extrínsecas para el dictado del título objeto de inscripción y no existan obstáculos nacidos del Propio Registro para la inscripción. (...) habrán de ser los interesados los que se personen en el procedimiento de ejecución que se sigue ante el Juzgado e impugnen el Decreto de aprobación del remate y adjudicación por los trámites legalmente previstos en el seno de ese mismo procedimiento."

Por todo ello, esta parte extiende que el recuso debe ser estimado y, en su virtud, proceder a dar una interpretación literal al artículo 671 de la LEC.

Tercera. Las Resoluciones dictadas por la DGNR no son fuente del Derecho

Igualmente, la nota de calificación suspende la inscripción del Decreto de Adjudicación en base a un conjunto de resoluciones dictadas recientemente por la DGRN. Sin embargo, no hay que olvidar que las resoluciones de la DGRN no son fuente del Derecho.

A mayor abundamiento, a lo anterior debemos añadir que las resoluciones de dicho Centro Directivo no pueden considerarse, ni directa ni indirectamente, como fuente del Derecho Privado ni tampoco constituyen jurisprudencia, en el sentido del artículo 1.6 del Código Civil, dado el carácter administrativo del Centro que resuelve (entre otras, SS. de 22-4-1987 EDJ 1987/3183, 15-3-1991 o la más reciente de 29-1-1996 EDJ 1996/118).

Las resoluciones a las que se remite el Registrador no pueden servir como referencia a la hora de tratar el supuesto discutido, máxime si el Ordenamiento Jurídico y la Jurisprudencia, no comparten el argumento expuesto por el Registrador en la calificación recurrida.

Así lo ha considerado incluso el Tribunal Supremo, entre otras resoluciones, en su Sentencia de 28 de junio de 2013 cuando establece lo siguiente:

"...no se han reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones. Tampoco se ha sustituido de hecho al Juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al Registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los Jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los tribunales ni se han vulnerada las garantías del proceso."

Asimismo, es patente la falta de unanimidad en el seno de la propia DGRN en cuanto al criterio interpretativo del artículo 671 de la LEC, ya que el pasado 22 de noviembre de 2019 se publicó en el Boletín Oficial del estado, la resolución de 23 de octubre de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se revoca la calificación negativa dada a un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, lo que muestra un cierto cambio de criterio.

En el caso que dio lugar a esta resolución, la parte ejecutada también era una sociedad limitada y la vivienda tampoco constituía vivienda habitual de los ejecutados. La DGRN concluye que:

"En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta, omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente.

Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación de la registradora."

En definitiva, al Registrador no le compete analizar la legalidad de las disposiciones que ha de aplicar en el ejercicio de su función de control, ni la literalidad de la normativa en

vigor, motivo por el que, a la vista de las circunstancias del caso en cuestión, en el que no se trata de la vivienda habitual del ejecutado, la única interpretación posible de la redacción del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la que se deriva de su tenor literal, siguiendo lo establecido en el art. 3 del Código Civil. Por tanto, la calificación recurrida deber ser revocada, y procede acordar la inscripción del Decreto de adjudicación, en virtud del cual se adjudica a Bankia por el importe de [*sic*] su crédito ante la mercantil ejecutada.

Cuarta. Del resto de defectos calificados. En cuanto a los defectos expuestos en el Fundamento de Derecho Segundo y Tercero, al ser defectos subsanables se corregirán en el momento oportuno.

En concreto, respecto del defecto tercero, la falta de acreditación del requerimiento expreso al deudor, basta con observar la Diligencia de Notificación y Requerimiento de 14 de enero de 2016, practicada en el procedimiento hipotecario, para comprobar que a las 13:05 horas del citado día, la parte ejecutada, Construcciones Charpe S.L. fue debidamente requerida a pago. Hecho que esta parte solicitará que sea adicionado, una vez resuelto este recurso.»

Por todo lo expuesto, solicita a este Centro Directivo se tenga por presentado este escrito, con sus documentos, lo admita, y a la vista del mismo, del expediente del Registrador y de las eventuales alegaciones, acuerde rectificar la nota de calificación negativa y ordenando la práctica de los asientos que corresponden.

IV

Mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2020, don Carlos Alberto Mañero Criado, como nuevo titular del Registro de la Propiedad de Sagunt, ratificó la calificación del anterior Registrador, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que el recurso fue presentado fuera de plazo de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 129, 130, 132, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 651, 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 30 y 40 la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de las Sentencias del Tribunal Constitucional números 41/1981, de 18 de diciembre, 217/1993, de 30 de junio, y 113/2011, de 19 de julio; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 30 de abril de 2014; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1987, 15 de marzo de 1991, 29 de febrero de 1996, 13 de enero de 2015 y 21 de noviembre de 2017, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 2004, 23 de julio de 2011, 11 y 29 de octubre de 2013, 13 de febrero de 2014, 12 de mayo y 21 de octubre de 2016, 20 de septiembre de 2017, 16 de febrero, 20 de abril, 6 de septiembre y 26 de octubre de 2018, 22 de febrero (2.ª), y 25 de abril de 2019 y de 8 de enero de 2020 y la Resolución de 29 de noviembre de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública.

1. A tenor de la documentación presentada en la tramitación del recurso, la calificación se emite con fecha 26 de noviembre de 2019, siendo notificada por fax el día 28 del mismo mes y presencialmente el 2 de diciembre; mientras que el escrito del recurso es de fecha 31 de diciembre de 2019 y se interpone el día 2 de enero de 2020. Consta en la carátula del documento presentado tanto la dirección postal como el número de fax y de teléfono del presentante.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

El artículo 322 estipula que la notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (actualmente 40 y siguientes de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente; y que se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que en el título se haya consignado otro a tal efecto.

Y por su parte, el artículo 40 de la Ley 39/2015 establece en sus apartados tercero y séptimo que, en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel; y que cuando el interesado fuera notificado por distintos cauces, se tomará como fecha de notificación la de aquélla que se hubiera producido en primer lugar.

De todo ello se deduce que ha de tomarse como fecha de notificación la del día 28 de noviembre de 2019, en tanto que es la primera que se produjo, y que consta aportado el número de fax como medio designado por el presentante para la notificación.

La Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dice en el artículo 30: «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.»

La Resolución de 29 de noviembre de 2018, de la Secretaría de Estado de Función Pública, por la que se establece a efectos de cómputo de plazos, el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2019 en el punto segundo establece que «son días inhábi-

les: a) En todo el territorio nacional: los sábados, los domingos y los días declarados como fiestas de ámbito nacional no sustituibles, o sobre las que la totalidad de las Comunidades Autónomas no han ejercido la facultad de sustitución»

En el caso que nos ocupa, el plazo para la interposición del recurso vencía el día 28 de noviembre de 2019, que, al ser sábado, quedo prorrogó al primer día hábil siguiente, esto es, el lunes 30 de diciembre de 2019; y sin embargo el recurso se interpuso el día 2 de enero de 2020, es decir, fuera de plazo.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 1 de junio de 2020 (3.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 10 de junio de 2020 (6.ª)

En el recurso interpuesto por doña L. E. P. R. y don I. B. R., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Vicente Serna Martínez, por la que se suspende la inscripción de sendas representaciones gráficas alternativas a la catastral, previas declaraciones de obra nueva por antigüedad sobre las mismas.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 29 de octubre de 2019 y tras ser notificada al presentante el día 4 de noviembre de 2019, se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr.* art. 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 3 de febrero de 2020, que tuvo entrada el siguiente día 6 en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5.

No cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

3. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias expuestas, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2020 (6.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 15 de junio de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don J. R. L. A. contra la calificación del registrador de la propiedad de Amposta número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, por la que deniega la inscripción de un mandamiento de ejecución de sentencia en el procedimiento ordinario número 240/2018, seguido por Servicio Común Procesal de Ejecución Amposta (Sección Civil), el 17 de diciembre de 2019.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación, de 14 de enero de 2020, fue notificada al presentante el día 21 de enero, por correo certificado con aviso de recibo según consta en el expediente, y que el recurso se interpuso el 24 de febrero de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Respecto del cómputo del plazo, el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina, en su párrafo último, que «El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», cuyo artículo 48.2 disponía que: «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».

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».

Es indudable, por tanto, que el «dies a quo» del cómputo no puede ser el mismo día en que se ha notificado la calificación, sino el siguiente («dies a quo non computatur in termino»), pero según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General (*cfr.*, por todas, las Sentencias de 10 de junio de 2008, 19 de julio de 2010, 26 de octubre de 2012 y 4 de agosto de 2013; y las Resoluciones de 14 de octubre de 2002 y 10 de junio de 2008), en el cómputo de plazos por meses al que se refería el artículo 48 de la antigua Ley 30/1992, es decir de fecha a fecha, la del vencimiento («dies ad quem») había de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado (*cfr.* la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2013).

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el 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, con el fin de resolver la problemática generada en esta cuestión, introdujo una redacción respecto 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 dispone lo siguiente:

«4. 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.

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».

En el presente caso, la notificación de la calificación negativa efectuada se practicó, como se ha expresado y consta en el expediente, el día 21 de enero de 2020; y si se tiene en cuenta que el recurso se interpuso el 24 de febrero de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir (en este caso el plazo venció a las veinticuatro horas del día 23 de febrero de 2020), determina que el acto impugnado alcance firmeza.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 15 de junio de 2020 (5.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 16 de junio de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por doña R. M. H. G. respecto de la certificación emitida por el registrador de la Propiedad de Algeciras número 2.

Son datos relevantes en el expediente que doña R. M. H. G. solicita el día 10 de diciembre de 2019 mediante instancia presentada en el referido Registro de la Propiedad, (asiento de presentación 1641 del Libro Diario 63), «certificación de la existencia de título constitutivo y división horizontal de la finca 2412». El registrador de la Propiedad de Algeciras número 2 emite certificación literal de la inscripción 16.ª de dicha finca en fecha 16 de diciembre de 2019; siendo recogida por la solicitante el día 19 del mismo mes.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el plazo de interposición del recurso es de un mes desde la notificación de la calificación, si bien, en el presente supuesto, debe considerarse como dies a quo de cómputo del plazo de recurso el de la entrega de la certificación, ya que el recurso se refiere al contenido propio de la misma.

Si se tiene en cuenta que la certificación es emitida el 16 de diciembre de 2019 fue entregada al presentante el día 19 de diciembre de 2019, como resulta acreditado del presente expediente al aportar copia de tales documentos, y que el recurso se presentó el día 7 de febrero de 2020 en la Oficina de Correos de Algeciras, y teniendo entrada en la el Registro General del Ministerios de Justicia el día 11 de febrero de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

Debe recordarse que una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que en ella se hubiesen puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

No obstante cabe recordar, que, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (*cfr.* Resoluciones de 21 de abril y 22 de julio de 2005, 10 de julio y 9 de diciembre de 2006, 14 de mayo de 2007, 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y de 25 de abril de 2015), 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso en los términos que resultan de los anteriores 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, 16 de junio de 2020 (4.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 17 de junio de 2020 (3.ª)

En el recurso interpuesto por doña E. G. y don C. M. B., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Miren Monforte Duart, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 8 de enero de 2020 y tras ser notificada al presentante el día 13 de enero de 2020 (según consta en acuse de recibo emitido por Correos), se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr.* art. 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 28 de febrero de 2020, que tuvo entrada el mismo día en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro del Ministerio de Justicia.

No cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

3. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias expuestas, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

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, 17 de junio de 2020 (3.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 17 de junio de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por doña E. G. y don C. M. B. en nombre y representación de las mercantiles «Monte Capsades, S.L.» y «César Morcillo S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Miren Monforte Duart, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 8 de enero de 2020 y tras ser notificada al presentante el día 13 de enero de 2020 (según consta en acuse de recibo emitido por Correos), se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr.* art. 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 28 de febrero de 2020, que tuvo entrada el mismo día en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro del Ministerio de Justicia.

No cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

3. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

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, 17 de junio de 2020 (4.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 9 de septiembre de 2020 (1.ª)

En el recurso interpuesto por doña M. J. F. G., jefa del Servicio de Programas de la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Castilla-La Mancha, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almagro, don José Alberto Monge Ruiz, por la que se deniega la extensión de nota marginal en la que se haga constar la colindancia de una finca con una vía pecuaria no deslindada.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 28 de enero de 2020 y, tras ser notificada a la Administración interesada el día 10 de febrero siguiente (según resulta del aviso de recibo del Servicio de Correos), se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr.* art. 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito que tuvo entrada el día 12 de junio de 2020 en el Registro de la Propiedad de Almagro.

A la vista de lo anterior, no cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

3. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

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, 9 de septiembre de 2020 (1.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 9 de septiembre de 2020 (2.ª)

En el recurso interpuesto por don J. R. C., en nombre y representación de la mercantil «Casa Sticalas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 19 de febrero de 2020 y, tras ser notificada al presentante al día siguiente,

se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cfr*. artículo 323 Ley Hipotecaria).

El recurso se interpuso mediante escrito que tuvo entrada el día 12 de junio de 2020 en el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

3. La disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 («BOE» de fecha 14 de marzo de 2020) ordenó la suspensión del cómputo de los plazos administrativos. Con posterioridad a ello, el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, (Boletín Oficial del Estado» de fecha 23 de mayo de 2020), determina en relación a los plazos administrativos suspendidos en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, lo siguiente: «Con efectos desde el 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos que hubieran sido suspendidos se reanudará, o se reiniciará, si así se hubiera previsto en una norma con rango de ley aprobada durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas».

La disposición derogatoria única, apartado segundo, del citado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, establece que: «Con efectos desde el 1 de junio de 2020, queda derogada la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo».

Este Centro Directivo, en aras a aclarar las diferentes normas promulgadas como consecuencia de lo anterior, dictó la Instrucción de 28 de mayo de 2020, sobre levantamiento de la suspensión de plazos administrativos, la cual en su regla sexta prevé que «si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado antes de la entrada en vigor del estado de alarma, los plazos para solicitar calificación sustitutoria o para interponer recurso ante esta Dirección General, previstos respectivamente, en los artículos 19 bis, párrafo 4.º, regla 1.ª; 326, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria, que hubiesen quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se reanudarán a partir del 1 de junio de 2020». Añadiendo las reglas novena y décima lo siguiente: «El cómputo de los plazos señalados en meses, iniciados antes de la entrada en vigor del estado de alarma y que hubiesen quedado suspendidos en virtud de la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se reanudará el día 1 de junio de 2020», y que «una vez determinado, conforme al artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el que habría sido día final de los plazos señalados en meses si no hubieran sido suspendidos, se añadirá, sin solución de continuidad, el número de días que hubiese durado la suspensión y al último día que resulte se le aplicará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 30.5 de la citada ley».

A la vista de lo anterior, no cabe sino declarar la extemporaneidad del recurso y proceder a la inadmisión, 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.

4. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y, salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

5. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*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 muchas más recientes), una vez caducado el asiento de presentación, la firmeza alcanzada por la calificación 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos.

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, 9 de septiembre de 2020 (2.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 16 de septiembre de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don F. J. E., como presidente de la «Agrupación de Interés Urbanístico APE 27.01» («Comercial Ruta de la Plata»), contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cáceres número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, a cancelar una inscripción de concesión minera.

HECHOS

I

La «Agrupación de Interés Urbanístico APE27.01» («Comercial Ruta de la Plata») solicita la cancelación de la finca registral 1317 de este Registro, «por haber decaído por cadu-

cidad el derecho que legitimaba dicha inscripción» en virtud de una resolución de la D.G de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Economía e Infraestructuras de la Junta de Extremadura, de 22 de diciembre de 2015, por la que se declara la caducidad de las concesiones de Explotación que conforman el Grupo Minero «La Abundancia», por expirar los plazos por los que fueron otorgados, declarando francas las cuadriculas mineras de que constan. Se solicita igualmente la cancelación del asiento por el que se transmitió el derecho minero de «Ercros, S.A.» a «Placonsa, S.A.» por no constar la preceptiva autorización de la D.G de Industria, Energía y Minas, por lo que a su juicio procede la cancelación por nulidad radical.

II

La citada instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «I.- Hechos: (…). 1.º Se presenta una instancia firmada por don F. J. E., en su condición de Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico APE27.01 (Comercial Ruta de la Plata), en la que se solicita la cancelación total de la finca registral 1317 de este Registro, «por haber decaído por caducidad el derecho que legitimaba dicha inscripción» en virtud de una resolución de la D.G de Industria, Energía y Minas, de la Consejería de Economía e Infraestructuras de la Junta de Extremadura, de 22 de diciembre de 2015, por la que se declara la caducidad de las concesiones de Explotación que conforman el Grupo Minero «La Abundancia», por expirar los plazos por los que fueron otorgados, declarando francas las cuadriculas mineras de que constan. Se acompaña una fotocopia de esta resolución. 2.º Se solicita igualmente la cancelación del asiento por el que se transmitió el derecho minero de «Ercros SA» a «Placonsa SA» por no constar la preceptiva autorización de la D.G de Industria, Energía y Minas, por lo que a su juicio procede la cancelación por nulidad radical. 3.º En el Registro la citada finca aparece inscrita a favor de la entidad «Pronorba SA», la cual adquirió de Placonsa SA, por título de compra y que a su vez adquirió de Ercros SA. Se describe como «Mina de fosfato caliza denominada Labradora, sita en terreno del Conde de Adanero. Se deniega la cancelación del folio registral y de la inscripción a favor de Placonsa SA por no constar la intervención del titular registral en el expediente de caducidad, por lo que es necesario su consentimiento o en su defecto sentencia firme. Tampoco procede la cancelación de la inscripción a favor de Placonsa SA por «nulidad» porque las inscripciones del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, lo que corresponde a los tribunales. II.- Fundamentos de derecho: 1.º Esta calificación la practica la registradora de la propiedad competente por razón del lugar en el que radica la fina, en cumplimiento de la función calificadora atribuida en los artículos 18 de la L. Hipotecaria y 99 y siguientes de su reglamento. 2.º Para la cancelación de las inscripciones de concesiones mineras por caducidad existe un procedimiento en los artículos 183 a 186 del Reglamento Hipotecario. Conforme al Artículo 183: «Comenzado a instruir el expediente de caducidad de una concesión minera deberá solicitarse la extensión de una nota que así lo exprese al margen de la última inscripción de aquélla, mediante la presentación en el Registro de la certificación del acuerdo del Delegado de Hacienda que inicia el expediente, en caso de impago del canon de superficie, o de la Jefatura de Minas en los demás supuestos. Cuando sea el Estado quien solicite esta nota, se presentará la certificación por conducto de la Alcaldía correspondiente, y se extenderá de oficio». Artículo 184: «A todo expediente de caducidad de concesión deberá incorporarse certificación del Registro de la Propiedad, comprensiva de los asientos vigentes de todas clases o de los extendidos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, si se hubiere extendido, al efecto de que sean oídos en el expediente los interesados y puedan ejercitar el derecho de subroga-

ción por su orden de prelación registral.» Artículo 185: «Caso de revocarse por cualquier causa la providencia ordenando la instrucción del expediente de caducidad, será título bastante para cancelar la nota extendida en el Registro la certificación del nuevo acuerdo». Artículo 186: «Las inscripciones de concesiones mineras y las anotaciones de permisos de investigación se canjearán mediante resolución administrativa firme, anunciada en el Boletín Oficial Del Estado, que declare su caducidad y la franquicia del terreno. También será título bastante la declaración de caducidad y reserva para el Estado en las mismas condiciones. Mediante dichos títulos se practicará la cancelación de todos los asientos de fecha posterior a la de la nota marginal a que se refiere el artículo ciento ochenta y tres de este Reglamento, aun cuando no conste que los interesados en los mismos han sido oídos en el expediente. Cuando la causa de caducidad o nulidad conste explícitamente en el Registro o hubieren sido oídos los interesados en el expediente o citados personalmente no hubieren comparecido, también se cancelarán en virtud de los referidos títulos los asientos de fecha anterior a la citada nota marginal; en el traslado de la resolución se determinarán los asientos que deban cancelarse con referencia a los datos registrales. En los casos en que de conformidad con la Ley de Minas, el Delegado de Hacienda, el Ministerio de Industria o el de Hacienda dicten resolución firme por la que se subrogue el titular de algún gravamen real inscrito, en los derechos del concesionario incurso en caducidad, la inscripción de transferencia a favor de aquél se practicará en virtud de traslado del acuerdo firme y del título de concesión en que conste a diligencia de subrogación extendida por el Ministerio de Industria. El gravamen del titular subrogado se cancelará, pero los demás gravámenes sobre la concesión subsistirán afectando al nuevo concesionario. En todos los demás supuestos no comprendidos en este artículo para la cancelación se estará a lo dispuesto en los artículos ochenta y dos y siguientes de la Ley Hipotecaria.» Este procedimiento exige que se entienda el expediente de caducidad con el titular registral y evita, con la extensión de esa nota marginal, que aparezcan terceros a los que no pueda perjudicar el expediente por no haber tenido conocimiento. En este caso no consta en el Registro la extensión de esta nota marginal, por lo que la cancelación habrá de efectuarse conforme a las reglas generales de la legislación hipotecaria. El artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria no excluye la aplicación de los principios hipotecarios, por lo que será necesario el consentimiento del titular registral si este no ha intervenido en el expediente de caducidad al objeto de alegar lo que a su derecho convenga. 3.º- Conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la L.H, y conforme a los principios de legitimación y de tutela judicial efectiva, del artículo 24 de la CE, que a su vez deriva de la proscripción de la indefensión, no cabe la cancelación de un derecho inscrito sin consentimiento del titular registral o en su defecto en virtud de sentencia firme. 4.º- En cuanto a la solicitud de cancelación del folio registral por caducidad, ha de estarse a lo previsto en el artículo 40.b) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual» Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI». 5.º - En cuanto a la solicitud de cancelación de un asiento por supuesta nulidad por un defecto del título, ha de estarse a lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria: Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial». (…). Cáceres, 12 de marzo de 2020. La registradora. Firmado: María Rosa Fuentes Cruz.».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. E., en representación de la «Agrupación de Interés Urbanístico APE27.01» («Comercial Ruta de la Plata») interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Hechos y fundamentos. Primero.- Que la finca registral núm. 1.317 del Registro de la Propiedad núm. 1 de Cáceres se corresponde con un derecho minero referente a «Mina de Fosfato caliza denominada Labradora, sita en terreno del Conde de Adanero y Valdio de Cabeza Rubia, término de esta ciudad, de ciento veinte mil metros cuadrados». La inscripción de este derecho en hoja registral independiente se cursó en el año 1.866 (inscripción 1.ª) al amparo de los artículos 31,44, 67, 68 y 183 a 186 del Reglamento Hipotecario, que concede la posibilidad de inscribir el derecho en el Registro de la Propiedad. Segundo.- Que el citado derecho se corresponde con una Concesión de Explotación Minera denominada «Labradora» núm. de expediente 10C00147-00 y otorgada a favor de Ercros, S.A., la cual está caducada y sus terrenos declarados francos, en virtud de una resolución administrativa firme emitida por la Dirección General de Industria, Energías y Minas de fecha 22 de diciembre de 2015, por la que se declaró, entre otras, la caducidad de la concesión de explotación minera denominada Labradora, de recursos de la sección C) (Fosfatos). Se adjunta al presente escrito como Documento n.º4 certificado de caducidad del derecho minero emitido por el Jefe de servicio de Ordenación Industrial, Energética y Minera de Cáceres con fecha 18 de noviembre de 2019; y como Documento núm. 5 copia testimoniada de la citada resolución. Tercero. - Que la caducidad de la concesión minera se ha declarado conforme a lo legalmente previsto en el art. 86, apartado 1, de la Ley de Minas, de 21 de julio de 1973, y su correlativo artículo 109 i) del Reglamento general para el Régimen de la Minería, que preceptúan que: «Las concesiones de explotación de recursos de la Sección C) se declararán caducadas: l. Por expirar los plazos por los que fueron otorgadas las concesiones o, en su caso, las prórrogas concedidas.». El procedimiento seguido para la declaración de caducidad, ha sido el establecido en el art. 88 de la ley de Minas y en el art. 111 del reglamento general para el régimen de la minería, que regulan la competencia y el procedimiento a seguir para acordar caducidades, determinando que: «Corresponde al Ministro de Industria y Energía acordar las caducidades a que se refieren los arts. 83 a 87 de la Ley de Minas y sus correlativos 106 a 111 de este Reglamento. La tramitación de los expedientes se someterá a las siguientes normas: c) Al expirar los plazos de vigencia o, en su caso, las prórrogas concedidas en un permiso de investigación sin haberse puesto de manifiesto en el plazo señalado un recurso de la Sección C), se declararán por el Ministro, sin más trámite, la caducidad del permiso, comunicándoselo a los interesados». Cuarto.- La cancelación de la finca registral núm. 1.317, viene exigida por lo estipulado en el art. 65.5 del Reglamento Hipotecario, relativo a las cancelaciones de concesiones administrativas, y en concreto, a la cancelación de los derechos mineros, que establece lo siguiente: «La cancelación de las inscripciones y anotaciones, en su caso, se verificará mediante la resolución ministerial en que se acuerde la caducidad de los mismos». Quinto.- La extinción del derecho real de concesión inscrito en el Derecho de la propiedad provoca la necesidad de cohonestar el contenido de los libros con la realidad jurídica (arts. 40 y 79 de la Ley hipotecaría). El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo declarando la caducidad y los terrenos como francos emanado de la Administración competente a tales efectos, que como tal, goza de la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos, resolución además que es firme en vía administrativa. En consecuencia, la declaración de caducidad se trata de una prerrogativa legal atribuida a la Administración, la cual en el ejercicio de sus competencias y facultades, y conforme al procedimiento legalmente establecido, ha emitido resolución acordando la misma, bastando ésta para proceder a la cancelación registral, sin ser precisa la conformidad del concesionario. Siguiendo la doctrina de

la Dirección General de los Registros y del Notariado, nos hallamos no ante un acuerdo negocial, sino ante un acto unilateral de la Administración, la cual, en ejercicio de su prerrogativa legal, actúa de acuerdo a un procedimiento establecido cuyo resultado no depende de la voluntad del concesionario del derecho, de ahí que no sea preciso que conste el consentimiento de éste (cuyos intereses quedan tutelados por el sistema ordinario de recursos administrativos). En este sentido, la Resolución de 1 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Álora, por la que se suspende la cancelación de una concesión inscrita: «La extinción del derecho real de concesión inscrito en el Registro de la Propiedad provoca la necesidad de cohonestar el contenido de los libros con la realidad jurídica (arts. 40 y 79 de la Ley Hipotecaria). El vehículo para hacer constar la cancelación del derecho inscrito es el documento administrativo de resolución emanado de la Administración contratante (art. 265 del Decreto Legislativo 28/2000) que, como tal, goza de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de los actos administrativos (*vid.* arts. 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin perjuicio de que el registrador ejercite su competencia de calificación en los términos establecidos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario que ha sido objeto de una copiosa interpretación por parte de este Centro Directivo. De acuerdo con esta doctrina, el citado artículo 99 faculta al registrador para calificar en relación con los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento. Por tanto, si el registrador entiende que determinada autorización o informe es uno de aquellos trámites o incidencias esenciales del procedimiento cuya falta vicia el acto administrativo que ponga fin al procedimiento, entra dentro de sus facultades el recabar que se le justifique tanto su existencia como la emanación del órgano competente y sin que ello pueda entenderse como una revisión de las razones del pronunciamiento, positivo o negativo, que contuvieren, que sí quedarían al margen de sus facultades de calificación. En el expediente que ha provocado este recurso resulta que se ha presentado en el Registro de la Propiedad el documento administrativo emanado por la Administración actuante del que resulta que, a instancia del titular del derecho concesional inscrito derivado del contrato administrativo de concesión de obra pública, el órgano competente ha acordado la resolución del contrato y de los derechos y obligaciones de él derivados. Siendo dicho documento el legalmente previsto, y derivando de su contenido el título material de extinción del derecho inscrito, concurren los requisitos analizados para proceder a la cancelación en el Registro de la Propiedad sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que ha sido objeto de presentación y calificación. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador». Doctrina ésta reiterada en la Resolución de 12 de febrero de 2014, que admite la inscripción de la resolución de una concesión administrativa por acuerdo del Ayuntamiento conforme a la Ley de Contratos del Estado de 1965 y al pliego de condiciones de la concesión, pues dicho acuerdo pone fin a la vía administrativa. Y en términos similares, la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado, de.11 de julio de 2014: «Pues bien, como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante, es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (*cfr.* arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, también se ha señalado (*vid.* Resoluciones de 27 de junio de 1989, 8 de enero de 1999, 10 de marzo de 2000 y 12 de febrero de 2014) que del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es

alterado (*cfr*. artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada». Sexto.- La facultad de la señora registradora de la propiedad para llevar a cabo la cancelación solicitada, encuentra su apoyo, además de en la doctrina anteriormente citada de la Dirección general de los Registros y del Notariado, en la Ley y el Reglamento Hipotecarios. Así, el art.62 in fine del Reglamento Hipotecario, relativo a las inscripciones y cancelaciones de concesiones administrativas y otras fincas y especiales, y en concreto, los derechos mineros, preceptúa, para su cancelación, lo siguiente: «La cancelación de las inscripciones y anotaciones, en su caso, se verificará mediante la resolución ministerial en que se acuerde la caducidad de los mismos». Por su parte, el art. 79.2.º de la Ley Hipotecaria dispone que podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: «2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado». Séptimo.- Que Placonsa S.A. (actualmente Pronorba, S.L.) no tiene ningún derecho sobre la referida finca, como se pone de manifiesto en la resolución de la Dirección General de Industria, Energías y Minas, de 22 de diciembre de 2015, que hemos adjuntado al presente como Documento núm. 5 (Antecedente de Hecho 4): «4.º) Con fecha 3 de diciembre de 1993 y ante la notaria de Garrovillas, doña. María del Pilar Carrascal Peñuela, Ercros, S.A., vende a la sociedad Placonsa, S.A. el dominio minero enumerado en el antecedente Primero. En ningún momento se solicitó dicha transmisión ante la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por lo que a efectos administrativos la titularidad del mencionado dominio minero recae sobre la sociedad Ercros, S.A.» Por ello, en el Solicitan Segundo del escrito presentado ante el Registro de la Propiedad núm. 1 de Cáceres, solicitábamos la cancelación del asiento por el que se transmite el derecho minero de Ercros, S.A. a Placonsa, S.A. (actualmente Pronorba, S.A.), por no contar con la preceptiva autorización. Esta solicitud ha sido denegada por la señora registradora, pronunciamiento que es igualmente objeto del presente recurso gubernativo, por no ser conforme a lo previsto en los artículos 95 y 97 de la Ley de Minas, y en el artículo 113.4 del Reglamento General, que exigen como requisito ad solemnitatem para la transmisión de los derechos mineros, contar con la autorización expresa de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. Sobre la base de estos preceptos, y de la inexistencia de la autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, se pone de manifiesto la nulidad radical de la inscripción de la transmisión del dominio minero a Placonsa, S.A. En consecuencia, y debido a que la titularidad de la concesión administrativa recae a favor de Ercros, S.A., resulta imposible la intervención del actual titular registral del derecho minero en un expediente sobre el que no ostenta ninguna legitimidad a efectos administrativos. Por todo ello, ¿Es legítimo, por tanto, que se deniegue inscribir una caducidad formalmente tramitada, conforme a los procedimientos y requisitos legalmente establecidos, sobre la base de no haber dado audiencia a quien no ostenta ningún derecho sobre el Derecho Minero cuya caducidad se solicita la inscripción –en este caso, Pronorba, S.L.–? ¿Es conforme a derecho sustentar la denegación de la inscripción de dicha caducidad, y de la cancelación de la finca registral, sobre la base de un asiento que adolece de un vicio de nulidad radical, cual es su inscripción sobre la base de un título que no cumple los requisitos ad solemnitatem exigidos para ello? Consideramos que no, y por ello nos hemos visto obligados a recurrir gubernativamente la Resolución de la señora registradora de la propiedad que deniega la instancia formulada en ese sentido por la entidad que lo suscribe. Octavo.- Conclusión. El derecho de concesión se encuentra caducado por Ley, y por Resolución emitida por el órgano competente y por el procedimiento legalmente establecido, y que ha devenido firme por el transcurso de los plazos administrativos para su eventual impugnación. Es por ello, por lo que se solicita se revoque la nota registral de referencia, acordándose practicar la cancelación de la

inscripción del derecho minero indicado (finca registral núm. 1.317) por haber expirado el mismo por caducidad, acordando cuanto resulte procedente a tales efectos. Igualmente, procede la cancelación del asiento por el que se transmitió el derecho minero de «Ercros, S.A.» a «Placonsa, S.A.», por no constar la preceptiva autorización de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, lo que determina la nulidad radical de dicha inscripción, ex. Arts. 95 y 97 de la Ley de Minas, y ex artículo 113.4 del Reglamento General. En cualquier caso, es incontestable que los datos que se contienen en el asiento de transmisión del derecho no se corresponde con la realidad jurídica- en la que, como se ha acreditado, Placonsa, S.A. (actualmente Pronorba, S.L.) no ostenta ningún derecho susceptible de tutela-. Por ello, con independencia de que se acceda o no a la cancelación del asiento de transmisión del derecho, lo que no cabe, de ningún modo, y dicho sea con todos los respetos, es la denegación de la cancelación registral de la finca núm. 1.317 de ese registro, (cuyo derecho que legitimaba su inscripción ha caducado por Ley), sobre la base de no haber dado audiencia a quien no ostenta en la realidad ningún derecho susceptible de tutela».

IV

La registradora de Cáceres número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, emitió su informe en el que, manteniendo íntegramente su calificación, solicitó la inadmisión por extemporáneo del recurso presentado, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 326 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; y el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo; la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de mayo de 2020; y la Resolución de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2020 (1.ª).

1. Plantea la registradora en el preceptivo informe que ha elevado a esta Dirección General la propuesta de inadmisión del recurso por haberse presentado fuera de plazo.

Como reconoce el propio recurrente en su escrito de interposición del recurso, la nota de calificación le fue notificada el día 12 de marzo de 2020. El referido escrito de recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1 el día 6 de julio de 2020.

El plazo para la interposición, tal y como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, es de un mes desde la notificación de la calificación. Pero en el presente caso el procedimiento resulta afectado por la suspensión de los plazos administrativos decretada por la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19,

respecto a las notificaciones y cómputo de los plazos en el recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, pues, aunque es un procedimiento especial, supletoriamente es aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*cfr.* artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Resulta de aplicación, asimismo, el artículo 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y que determina en relación a los plazos administrativos suspendidos en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, lo siguiente: «Con efectos desde el 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos que hubieran sido suspendidos se reanudará, o se reiniciará, si así se hubiera previsto en una norma con rango de ley aprobada durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas».

Conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Publica de 28 de mayo de 2020: «(...) Sexto. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado antes de la entrada en vigor del estado de alarma, los plazos para solicitar calificación sustitutoria o para interponer recurso ante esta Dirección General, previstos respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª, 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, que hubiesen quedado suspendidos por aplicación de lo establecido en la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se reanudarán a partir del 1 de junio de 2020. Séptimo. Si la calificación negativa hubiese sido notificada al interesado durante el estado de alarma, los plazos para solicitar la calificación sustitutoria y para interponer recurso ante esta Dirección General, de conformidad con lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 19 bis párrafo 4.º regla 1.ª y 326 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, se computarán a partir del 1 de junio de 2020 (...)».

A la vista de lo expuesto, resulta claro que el día 6 de julio había pasado ya sobradamente el plazo de interposición del recurso, y no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

2. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y otras muchas 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 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, 16 de septiembre de 2020 (5.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (2.ª)

En el recurso interpuesto por don E.F.G.I., contra la calificación de la registradora de la Propiedad número 3 de San Sebastián (Guipúzcoa), doña María Micaela Curto Eraso, por la que se deniega la inscripción de un acta de notificación y requerimiento para resolución de un contrato de compraventa en virtud de cumplimiento de una condición resolutoria en garantía de precio aplazado, inscrita.

HECHOS

I

Mediante escritura ante el notario de Salamanca, don Carlos Hernández Fernández Canteli, de fecha 9 de mayo de 2014, por la representación de don F. G. P., se otorgó la compraventa de la finca registral 14322 de Rentería a favor de M. M. G. Interesa a efectos de este expediente que la forma de pago del precio establecido fue la siguiente: «El precio de esta compraventa es de ciento setenta mil euros (170.000), cantidad que es satisfecha de la siguiente forma: a) la cantidad de 50.593,72 euros, queda aplazada, sin devengar interés, concediendo la parte vendedora, un plazo de cinco años contados desde la fecha de la firma de esta escritura, en cuyo momento, se entregará la correspondiente carta de pago. La falta de pago del plazo citado a su vencimiento, dará lugar de forma explícita a la resolución de este contrato, volviendo la finca vendida a propiedad de la parte vendedora, previo cumplimiento de lo previsto en el artículo 1504 del Código Civil. Si transcurridos seis meses desde la fecha en que debiera haber sido satisfecha la cantidad aplazada, sin que conste en el registro de la Propiedad asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra la parte deudora sobre el pago de dichas cantidades, la condición resolutoria establecida caducará de pleno derecho; y para que dicha cancelación pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, desde este momento presta la parte vende-

dora su consentimiento formal anticipado. b) El resto del precio, es decir, 119.406,28 euros, lo retiene en su poder la parte compradora, para hacer el pago, a sus debidos vencimientos a la entidad acreedora…. del préstamo con el que está gravada la finca, subrogándose la parte compradora, real y personalmente, y sin novación, en las obligaciones de pago y respondiendo por tanto del pago del principal, intereses y costas y liberando de responsabilidad a la parte vendedora. Como consecuencia de dicha subrogación, la parte vendedora, queda liberada de toda responsabilidad en el préstamo hipotecario correspondiente a la finca transmitida». Mediante acta notarial de notificación y requerimiento, ante el notario de Salamanca don Antonio Doral Álvarez, de fecha 30 de octubre de 2019, los herederos de don F. G. P., requieren al comprador para que deje la finca libre, vacua y expedita a disposición de la herencia yacente de don F. G. P. y la totalidad de sus herederos. Por diligencia de la misma acta, de 4 de noviembre de 2019, don M. M. G. comparece ante el Notario autorizante del acta y manifiesta que «se opone frontalmente a la resolución de la compraventa, toda vez que no ha habido incumplimiento alguno por su parte, por lo que la compraventa es perfectamente válida».

II

La referida acta se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de San Sebastián el día 7 de febrero de 2020, y fue objeto de calificación negativa de 21 de febrero de 2020, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Hechos:

Primero. Consultado el Archivo del Registro resulta que por escritura de compraventa de fecha nueve de mayo de dos mil catorce don F. G. P. vendió a don M. M. G. la finca registral 14362 de Errenteria pactando condición resolutoria en garantía de parte del precio que quedó aplazado y en cuanto al resto del precio, el comprador lo retuvo para hacer frente a los pagos pendientes del préstamo hipotecario que grava la finca, cuyo pago asumió, según consta en la inscripción 12.ª de dicha finca.

Segundo. El ocho de noviembre de dos mil diecinueve se presenta acta de notificación y requerimiento por la que don E. F. G. I. como heredero de don F. G. P., ocupando por sustitución vulgar la posición de heredero de su difunto padre, don E. G. P. de su padre, en la que ejercita la condición resolutoria pactada y se requiere al comprador para que deje la finca libre, vacua y expedita a disposición de la herencia yacente de don F. G. P. y la totalidad de sus herederos entre los él que se encuentra. Se acompañan fotocopias de los certificados de defunción y registro de actos de última voluntad y testamento de don F. G. G. y del libro de familia de don E. G. P. junto con instancia firmada por él en la que solicita se inscriba la finca a favor del vendedor. Las fotocopias no son documento auténtico que pueda causar asientos regístrales, por lo que no resulta acreditada su condición de heredero del titular registral y su legitimación para ejercitar la condición resolutoria.

Tercero. Notificado notarialmente don M. M. G. el día treinta de octubre de dos mil diecinueve, el cuatro de noviembre de dos mil diecinueve comparece ante el Notario autorizante del acta y manifiesta que «se opone frontalmente a la resolución de la compraventa, toda vez que no ha habido incumplimiento alguno por su parte, por lo que la compraventa es perfectamente válida», todo ellos según diligencias extendidas en el acta. Ello impide practicar la inscripción, debiendo acreditar el vendedor en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución.

Cuarto. No se acompañan la escritura de compraventa en que se pactó la condición resolutoria, ni se acredita la consignación de cantidad que deba ser devuelta a la parte com-

pradora, teniendo en cuenta que parte del precio consistió en la asunción por la parte compradora de la obligación de pago del préstamo hipotecario que grava la finca.

Fundamentos de Derecho

Primero. Artículos 1216 del Código Civil y 3, 14, 18 de la Ley Hipotecaria y 77 a 80 de su Reglamento, conforme a los cuales sólo son documentos auténticos, es decir los autorizados por funcionario legalmente competente para su expedición, con las solemnidades requeridas por la ley son inscribibles y principios registrales de tracto sucesivo y legitimación recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento.

Segundo. Resoluciones 25/2/2012, 5/7/2017 o 16/1/2019 entre otras, conforme a las cuales es doctrina reiterada de la DGRN que la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil requiere que se aporte el título del vendedor, la notificación notarial (o judicial) hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma porque formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995) y el documento que acredite haberse consignado en establecimiento bancario u oficial el importe de los plazos que con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto, nada de lo cual tiene lugar en el caso presente.

Tercero. Artículo 59 del Reglamento Hipotecario exige para inscribir a favor del vendedor que se acompañe al acta la escritura en la que se pactó la condición resolutoria.

Cuarto. Artículo 175.6a del Reglamento Hipotecario exige que se acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución. Contra esta calificación… (Oferta de recursos)»

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 22 de junio de 2020, don E. F. G. I., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

1. Conforme el artículo 1504 del Código Civil, el que suscribe en el tiempo convenido, es decir, en el plazo de los 5 años estipulados para el pago del precio, y antes del trascurso de los seis meses establecidos para la condición resolutoria, es decir, el 30 de octubre de 2019, se requirió notarialmente el comprador, don M. M. G., para notificarle la resolución de la compraventa por el trascurso del plazo estipulado y no abono de precio alguno, por consiguiente, cumpliendo los requisitos establecidos en el mencionado escrito. Para acreditar dicho extremo se acompañó la citada acta de notificación y requerimiento de 30 de octubre de 2019. Lo que no se puedo acompañar fue el documento que acredite la consignación en establecimiento bancario u oficial el importe de los plazos con las deduc-

ciones que en su caso procedan, puesto que como así hemos indicado, ninguna cantidad se podía consignar puesto que no había realizado abono alguno.

2. Sobre hechos prácticamente idénticos, es decir, compraventa con condición resolutoria de fecha 9 de mayo de 2014, doña C. M. G. actuando en representación de don F. G. P. actuando en virtud de poder general otorgado por este último a su favor, vendió en los mismos términos y ante el Registro número 4 de Salamanca, tras el incumplimiento, se presentó la misma documentación y en ese Registro se volvió a practica la inscripción a favor del vendedor Sr. G. P.

V

Notificado el recurso al notario autorizante del acta, hasta la fecha no se ha recibido alegación alguna. Mediante escrito con fecha de 10 de julio de 2020, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 2, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 56, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero de 1988, 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo y 21 de septiembre de 1993, 20 de febrero y 16 de marzo de 1995, 28 de marzo de 2000 y 16 de abril y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2007, 9 de junio y 10 de diciembre de 2010, 28 y 29 de junio de 2011, 25 de enero de 2012, 17 de mayo y 10 de julio de 2013, 16 de octubre de 2014, 12 de febrero y 10 de diciembre de 2015, 10 de febrero y 5 de septiembre de 2016, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019.

1. Previamente, a los efectos de considerar la admisión o no del recurso, han de tenerse en cuenta las siguientes fechas: - La nota de calificación recurrida está fechada el 21 de febrero de 2020. –Dicha nota de calificación se notifica al interesado el mismo día. –No se solicita la calificación sustitutoria. –El día 22 de 2020 se presentó el escrito de recurso. En consecuencia, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

2. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y otras muchas 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, el notario que suscribe propone inadmitir el recurso, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, si bien, en aras de economía procesal, se afronta resolver sobre el fondo del recurso para el caso de una nueva presentación del mismo.

3. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de notificación y requerimiento en la que concurren las circunstancias y son relevantes los hechos siguientes: –En el acta notarial de notificación y requerimiento, los herederos del vendedor, requieren al comprador para que deje la finca libre, vacua y expedita a disposición de la herencia yacente; por diligencia de la misma acta, el comprador comparece ante el Notario autorizante del acta y manifiesta que «se opone frontalmente a la resolución de la compraventa, toda vez que no ha habido incumplimiento alguno por su parte, por lo que la compraventa es perfectamente válida». –En el título de venta se expresa que la forma de pago del precio establecido fue la siguiente: «El precio de esta compraventa es de ciento setenta mil euros (170.000), cantidad que es satisfecha de la siguiente forma: a) la cantidad de 50.593,72 euros, queda aplazada, sin devengar interés, concediendo la parte vendedora, un plazo de cinco años contados desde la fecha de la firma de esta escritura, en cuyo momento, se entregará la correspondiente carta de pago. La falta de pago del plazo citado a su vencimiento, dará lugar de forma explícita a la resolución de este contrato, volviendo la finca vendida a propiedad de la parte vendedora, previo cumplimiento de lo previsto en el artículo 1504 del Código Civil. Si transcurridos seis meses desde la fecha en que debiera haber sido satisfecha la cantidad aplazada, sin que conste en el registro de la Propiedad asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra la parte deudora sobre el pago de dichas cantidades, la condición resolutoria establecida caducará de pleno derecho; y para que dicha cancelación pueda tener acceso al Registro de la Propiedad, desde este momento presta la parte vendedora su consentimiento formal anticipado. b) El resto del precio, es decir, 119.406,28 euros, lo retiene en su poder la parte compradora, para hacer el pago, a sus debidos vencimientos a la entidad acreedora…. del préstamo con el que está gravada la finca, subrogándose la parte compradora, real y personalmente, y sin novación, en las obligaciones de pago y respondiendo por tanto del pago del principal, intereses y costas y liberando de responsabilidad a la parte vendedora. Como consecuencia de dicha subrogación, la parte

vendedora, queda liberada de toda responsabilidad en el préstamo hipotecario correspondiente a la finca transmitida».

La registradora señala como defecto que no se acompañan la escritura de compraventa en que se pactó la condición resolutoria, ni se acredita la consignación de cantidad que deba ser devuelta a la parte compradora, teniendo en cuenta que parte del precio consistió en la asunción por la parte compradora de la obligación de pago del préstamo hipotecario que grava la finca.

El recurrente no recurre la falta de presentación del título, que hará, y alega lo siguiente: que sobre hechos idénticos se ha practicado inscripción en otro Registro; que no se ha podido acreditar documento de consignación porque no se ha abonado nada del precio y no hay cantidad que consignar.

4. Como cuestión previa, ante la alegación del recurrente sobre la inscripción de la resolución de una compraventa en unos hechos «idénticos», hay que recordar la doctrina de la Dirección General de registros y del Notariado, según la cual, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –*ex novo*– de todo el procedimiento registral.

El registrador no está vinculado por las calificaciones de sus predecesores, ni siquiera por las realizadas por él mismo respecto de documentos similares R. 18 junio 2010. En R. 8 mayo 2012 se añade que tampoco está vinculado por sus propias calificaciones en las sucesivas presentaciones de un mismo documento. Doctrina reiterada en R. 30 enero, 19 marzo, 3 mayo 2013, 21, 22, 23 y 24 mayo y 24 junio de 2013 (en un caso en que alegaba el recurrente que el registrador de la propiedad debía inscribir una escritura de constitución de sociedad, que rechazaba por falta de inscripción del administrador de la sociedad constituyente, por estar previamente inscrita en el Registro Mercantil, doctrina reiterada en R. 25 de junio 2013). Resoluciones de 11 marzo de 2014, 16 febrero, 25 marzo y 10 junio y 15 julio de 2015, 12 abril, 12 mayo, 28 junio, 7 noviembre y 13 diciembre 2016 y muchas otras.

Por otra parte, no es acertada la apreciación de la parte recurrente sobre la identidad del supuesto de este expediente con los hechos de otro que facilita, pues en el presente caso, se ha producido una retención de parte del precio para satisfacer la deuda dimanante del préstamo hipotecario que gravaba la finca vendida, lo que implica el abono por el comprador, con parte del precio,

de las cuotas del préstamo durante esos últimos cinco años. Por tanto, a diferencia de los hechos del otro expediente que alega, ha habido parte del precio satisfecho y en consecuencia se hace necesaria la consignación.

5. Se plantea en este expediente, de nuevo, una cuestión relativa a la posibilidad de inscribir un acta de resolución de un contrato de compraventa como consecuencia del ejercicio por parte de la vendedora de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil para garantizar el pago de parte del precio aplazado. En este caso concurre una circunstancia relevante, puesta de manifiesto por el registrador, que consiste en la oposición expresa por parte de la entidad compradora requerida a la resolución. En concreto, la parte compradora, como contestación a la notificación recibida, hizo constar que «se opone frontalmente a la resolución de la compraventa, toda vez que no ha habido incumplimiento alguno por su parte, por lo que la compraventa es perfectamente válida». El recurrente, no alega nada respeto a esto.

6. Según la reiterada doctrina fijada por la Dirección General de Registros y del Notariado, la reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (*cfr.* artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Este requisito se justifica porque la resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (*cfr.* artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula

mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

7. En el presente caso, no se ha hecho la consignación, y además, al existir oposición expresa del comprador requerido a la resolución invocada por la parte transmitente, hecha constar mediante la oportuna diligencia en el acta de notificación y requerimiento instada por el ahora recurrente, debe confirmarse íntegramente la calificación de la registradora, sin que sea posible, por tanto, practicar la reinscripción de la titularidad dominical en favor del vendedor, mientras no recaiga la correspondiente resolución judicial en la que se desestime la oposición formulada por el comprador, siendo competencia exclusiva de los tribunales de Justicia, y no de esta Dirección General, la determinación de si la causa de oposición alegada por la sociedad compradora es o no cierta.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto por extemporáneo, sin perjuicio de las consideraciones resultantes de los anteriores 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, 24 de septiembre de 2020 (2.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (3.ª)

En el recurso interpuesto por doña E. P. C., Procuradora de los Tribunales, actuando en nombre de la Comunidad de Propietarios edificio (…) de Cullera, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cullera doña María Elena Domínguez Prieto por la que se deniega la constancia de la preferencia registral de un crédito declarada judicialmente.

HECHOS

I

Mediante mandamiento expedido el 23 de enero de 2020 por Doña M. J. F., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Sueca, en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales núm. 46/2020, se solicita la inscripción de la preferencia sustantiva y registral del crédito reclamado por la comunidad de propietarios (3.463,76 euros) frente a la garantía hipotecaria que grava la finca registral 48426 a favor del «Banco Santander, S.A.» y «BBVA Argentaria, S.A.». Dicho documento causó el asiento número 1231 del tomo 83 del Libro Diario del Registro de la propiedad de Cullera.

II

Dicho mandamiento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la constancia registral de la preferencia del crédito respecto de las hipotecas constituidas sobre la finca registral 48426, a favor de Banco de Vasconia, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., al no haber sido parte en la relación jurídico-procesal mediante la extensión a los mismos de la demanda en la que se establece la preferencia del crédito frente a las hipotecas constituidas. Como resulta de la redacción del artículo 9.1e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal, el crédito que contempla tiene la condición de singularmente privilegiado, remitiéndose a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil, pero para que proceda la constancia en el asiento de anotación preventiva del carácter real de la preferencia, es necesario que dicho carácter real resulte de una resolución judicial firme en que hubieren sido parte en el proceso todos los interesados. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 23 de noviembre y 10 de julio de 2017, si en la resolución judicial no se añade a la declaración de preferencia el aditamento de derecho real, que no resulta directamente como declaración legal del artículo 9.1e) de la Ley sobre Propiedad Horizontal, dicha preferencia se desenvuelve en el plano puramente obligacional y no puede dar lugar a modificaciones de rango registral, ni a cancelaciones automáticas de los derechos reales que se pretenden postergar. El efecto de una declaración de preferencia de crédito en los términos del artículo 9.1e) de la Ley de Propiedad Horizontal y sin el consentimiento de los titulares registrales de los créditos anteriores que resulten afectados, o de su intervención como parte en el correspondiente juicio, sólo permitiría alegar dicha preferencia a su titular a través de una tercería de mejor derecho, con motivo de la ejecución del derecho de cualquier titular de un asiento anterior, pero no para adelantarse en el rango, sino para obtener el cobro con preferencia a él en la ejecución, o bien para ejercitar la declaración de preferencia en cualquier otra vía, pero sin modificación del rango de derechos inscritos con anterioridad. Por tanto, puesto que el mandato contenido en el Decreto de 5 de diciembre de 2019 se limita a que el asiento de anotación haga referencia al carácter privilegiado del crédito reclamado, se trata de una cuestión ajena a la materia inscribible en el Registro de la Propiedad, pues las preferencias crediticias han de hacerse valer en su caso, mediante la oportuna tercería en los términos recogidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 613, 614 y 620 LEC). Este criterio es el seguido por la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª) de fecha 14 de febrero de 2018, al recoger «...cuando la demanda interpuesta en sede de juicio ordinario no sólo se pretenda una declaración judicial sobre la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda declarada, sino además, la declaración de que dicho crédito goza de la afección real a que se refiere el

citado artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, es obvio -a juicio de la Sala- que en este aspecto la relación jurídico procesal se está entablando contra los titulares de las cargas anteriores, o ya registradas al tiempo de la interposición de la demanda, que se verán postergadas si, efectivamente, recae la declaración pedida, por lo que en consecuencia, también contra estos titulares deberá dirigirse la reclamación formulada. En este sentido puede citarse la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 6 de septiembre de 1999 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 1997 y 10 de agosto de 2006. Ello asimismo (la necesaria intervención de los titulares de las cargas que se verán postergadas) viene impuesto por el principio constitucional de tutela judicial efectiva como la relatividad de cosa juzgada, que impiden oponer a un tercero, la declaración de preferencia de una carga real, aunque esté establecida por la ley, sin que éste haya podido excepcionarla. Contra esta calificación los interesados podrán (…) Cullera a 25 de febrero de 2020».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña. E. P. C., Procuradora de los Tribunales, actuando en nombre de la Comunidad de Propietarios edificio (…) de Cullera, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de julio de 2020, en base entre otros a los siguientes argumentos: «1.-Antecedentes de hechos: Que en fecha de 23 de enero de 2020 se expide mandamiento por la Letrada de la Administración de Justicia a cargo de la Oficina Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Sueca, en el marco del procedimiento judicial Ejecución de títulos judiciales 46/2020, que a su vez dimana del Procedimiento de Juicio Ordinario 433/2018 del mismo Juzgado (…). En fecha de 11 de febrero de 2020, la recurrente presentó el anterior mandamiento al Registro de la Propiedad de Cullera, donde pertenece la finca registral 48,426 para la inscripción de la preferencia sustantiva y registral del crédito frente a la garantía hipotecaria que graba la finca señalada. Dicho mandamiento causó el asiento 1231 del tomo 83 del Libro Diario del Registro. Que en fecha de 25 de febrero de 2020, la Ilma. Registradora a cargo del Registro de la Propiedad de Cullera, calificó el documento de forma negativa, suspendiendo la constancia registral de la preferencia del crédito. (…). 2.- Consideraciones respecto a la fundamentación jurídica de la calificación. Nada tenemos que objetar respecto a los fundamentos señalados por la Sra. Registradora, al entenderlos y compartirlos conforme lo señalado en la calificación. No obstante, consideramos que no se han apreciado debidamente las circunstancias y la relación jurídicoprocesal del procedimiento judicial que conlleva la expedición del mandamiento objeto de la presente calificación. Así, citamos literal de la calificación; «Suspendida la constancia registral de la preferencia del crédito respecto de las hipotecas constituidas sobre la finca registral 48.426, a favor de Banco de Vasconia S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., al no haber sido parte en la relación jurídico procesal mediante la extensión a los mismos de la demanda en la que se establece la preferencia del crédito frente a las hipotecas constituidas.» Pues bien, especificado lo anterior debemos de señalar que sí se demandó a las entidades anteriormente mencionadas en el escrito inicial de demanda presentado en fecha de 5 de julio de 2018 (…) siendo parte demandada y por ende, parte en la relación jurídicoprocesal iniciada por la Comunidad de Propietarios (…) como demandante. No obstante, es necesario puntualizar que se entabló demanda tanto frente al deudor respecto del crédito debido a la Comunidad como a las entidades que ostentan la carga hipotecaria que gravan la finca 48. 426, ejerciendo tanto la acción de reclamación de las cuotas al propietario deudor, así como la acción de la prelación del crédito frente a las cargas hipotecarias, según el artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 1923 del Código Civil. Si bien es cierto que una de las entidades y parte deman-

dada no es Banco de Vasconia S.A. sino Banco Santander S.A., ya que como bien se explica en la demanda, en su apartado primero párrafo segundo de los hechos.... «Asimismo la citada vivienda objeto de esta demanda tiene una carga consistente en hipoteca a favor de la entidad Banco Vasconia S.A, absorbida en septiembre de 2008 por el Banco Popular Español. En fecha de 23 de abril de 2018, el Banco Popular español, se fusiono mediante absorción con la Entidad Banco Santander S.A.» está última absorbió a la anterior mediante fusión y absorción del Banco Popular. Dicho lo anterior, y para corroborar la existencia de la relación jurídico-procesal de las entidades bancarias que ostentan las hipotecas que graban la finca registral, en fecha de 17 de Julio de 2018, se dictó Decreto de admisión a trámite de la demanda, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia núm. de Sueca, con el emplazamiento a los demandados. Cabe resaltar que en dicho Decreto se obvió el emplazamiento a las entidades bancarias demandadas, circunstancia que se hizo saber al Juzgado, dictándose nuevo Decreto de Adición de fecha 12 de diciembre de 2018, con el emplazamiento a las mismas (…). Posteriormente, la entidad BBVA S.A., se personó en el procedimiento, y prueba de ello es la Diligencia de Ordenación de 22 de febrero de 2019 (…). La entidad Banco Santander S.A., fue emplazada en forma, no obstante, no se personó en el procedimiento y se le declaró en rebeldía, como a los propietarios de la finca Registral 48.426. En fecha de 5 de marzo de 2019, se celebró la audiencia previa al Juicio, donde compareció la entidad Banco Santander, que, en situación procesal de rebeldía, se allanó a las pretensiones de la demanda, como también lo hizo la entidad BBVA S.A. (…). Por tanto, a la vista de lo desarrollado en este apartado, si además añadimos que se decretó la firmeza de la Sentencia mediante Diligencia de fecha 9 de mayo de 2019 (...), se puede comprobar que, en el presente caso, no ha lugar a la calificación negativa del mandamiento donde se solicita la inscripción de la preferencia sustantiva y registral del crédito reclamado (3.463,73 euros) frente a las garantías hipotecarias que gravan la finca registral 48.426 a favor del banco Santander y BBVA S.A., ya que si existe relación jurídico- procesal siendo parte demandada ambas entidades bancarias y allanándose a las pretensiones formuladas por la parte demandante».

IV

La registradora emitió informe el día 13 de julio de 2020, confirma su nota de calificación por entender que los documentos invocados por la recurrente no fueron aportados en el momento de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Considera que una anotación de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios contra un copropietario moroso, si bien tiene efectividad legal, no la tiene en la práctica por el hecho de su anotación registral (en el supuesto objeto de recurso, no consta anotado el embargo a favor de la Comunidad de Propietarios Edificio […] de Cullera), puesto que sin negar la afección real de la anotación de embargo, no puede olvidarse la prioridad de las inscripciones de hipotecas anteriores, si no viene avalada por una sentencia judicial que permita la efectiva realización de ese derecho preferente resuelto y discutido en un procedimiento en el que hayan sido parte los titulares de derechos preferentes en el tiempo que tienen que ceder su preferencia al crédito de la Comunidad de Propietarios obligada a formular demanda de tercería de mejor derecho. En definitiva, si la Comunidad de Propietarios quiere hacer efectivo su derecho real de preferencia frente a acreedores ordinarios que le hayan precedido en la inscripción en el Registro de la Propiedad de sus derechos, deberá proceder al embargo de la finca del propietario moroso, y formular demanda de tercería frente a tales acreedores para que antes o después de que éstos culminen la ejecución de su crédito, con el percibo del precio obtenido en la subasta o adjudicación del bien, hacer prevalecer la preferencia que le otorga el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1987, 1 de junio de 1989 15 de enero de 1997, 26 de diciembre de 1999 y 10 de agosto de 2006.

1. Se debate en el presente recurso si es posible la inscripción en el Registro de la propiedad de un mandamiento judicial por el que se declara la preferencia sustantiva y registral del crédito reclamado por la comunidad de propietarios (3.463,76 euros) frente a la garantía hipotecaria que grava la finca registral 48426 a favor del «Banco Santander, S.A.» y «BBVA Argentaria, S.A.». El registrador deniega por no haber sido demandados los titulares registrales de las cargas que se pretenden posponer. El recurrente está de acuerdo en la necesidad de demandarles, pero entiende que se ha cumplido con ese requisito aportando ahora con el recurso documentación que no pudo ser tenida en cuenta en la calificación registral.

El recurso se ha presentado fuera de plazo, pese a lo alegado en el informe. Como señala el apartado décimo de la instrucción de este Centro Directivo de 28 de mayo de 2020, relativa al cómputo de plazos de los actos administrativos suspendidos durante el Estado de alarma por Covid-19, una vez determinado, conforme al artículo 30.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el que habría sido día final de los plazos señalados en meses si no hubieran sido suspendidos, se añadirá, sin solución de continuidad, el número de días que hubiese durado la suspensión y al último día que resulte se le aplicará, en su caso, lo dispuesto en el artículo 30.5 de la citada ley. Es decir, si hubo notificación de calificación durante el Estado de alarma, al plazo normal de un mes para recurrir hay que añadir los días que estuvieron suspendidos los plazos administrativos desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 1 de junio de 2020 pero no hay reinicio de cómputo. Ello no obstante, por razones de economía procesal se considera procedente entrar en el fondo.

2. En relación con la cuestión sustantiva este Centro Directivo (vid resolución de 10 de agosto de 2006) ya se pronunció sobre la necesidad de cumplir el tracto sucesivo cuando se trata de hacer constar registralmente la preferencia de un crédito a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, al amparo del artículo 1 de la ley de propiedad horizontal.

La afección real y el carácter de crédito privilegiado derivado del artículo 9 de la ley de propiedad horizontal supone un gravamen sobre la finca, una verdadera afección real al pago de un crédito, que además se declara legalmente preferente. Ello implica no sólo la posibilidad de repetir contra la finca para su cobro cualquiera que sea el titular de la misma, sino también el de anteponer la garantía de que goza a cualquier otra carga inscrita o anotada sobre el mismo inmueble.

Inscrito el régimen de propiedad horizontal consta ya, aunque con cierta indeterminación, la carga que supone la afección real y su preferencia que vienen a formar parte del contenido ordinario del ámbito de poder y responsabilidad del dominio de cada piso o local sujeto a dicho régimen. Cualquier hipoteca o embargo sobre ellos ha de entenderse, por tanto, subordinados en su eficacia a la afección real y preferencia aneja que por ley se reconoce a los créditos que ampara.

Ahora bien, la operatividad de esa afección en el campo registral ha de matizarse. Y en este sentido deben distinguirse dos supuestos: El primero cuando con la demanda se pretende tan solo una declaración judicial sobre la existencia, cuantía y exigibilidad de la deuda. Estas cuestiones son ajenas a los titulares de cargas sobre la finca, a los que no cabría reconocer legitimación procesal en cuanto a ellas, sin perjuicio de que posteriormente el acreedor pueda hacer valer la preferencia que tenga el crédito judicialmente reconocido en cualquier otro procedimiento de ejecución individual o colectivo y a través de los cauces procesales oportunos, momento en el que los titulares de aquellas cargas podrán oponerse al reconocimiento de la preferencia que se pretenda. El segundo, el supuesto en el que en la demanda se postula también la declaración de que dicho crédito está amparado por la afección real preferente establecida en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en que es obvio que tal declaración en cuanto puede afectar a los titulares de aquellas cargas ya registradas que se verán postergados si efectivamente recae la declaración pretendida, requiere para su efectividad frente a ellos que hayan sido parte en la relación jurídico procesal a través de la extensión a los mismos de la demanda.

El principio constitucional de la tutela judicial efectiva (artículo 24 C.E.) y la relatividad de la cosa juzgada impiden oponer a un tercero la declaración de preferencia de una carga real, aunque esté establecida por ley, sin que el mismo haya tenido posibilidad de excepcionarla, por el plazo, origen o conceptos de las partidas de la deuda o por cualquier otra causa. Sólo así puede lograr aquella preferencia su constancia registral, pues así lo exige además el principio de tracto sucesivo (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Si se hubiera hecho constar así la preferencia se darían los efectos siguientes: Llegada su ejecución podrían cancelarse todas aquellas cargas frente a las que ha sido declarada preferente, además de la necesaria observancia de las reglas sobre la comunicación a sus titulares de tal ejecución para que puedan hacer valer sus derechos Y que si se ultima antes la ejecución de alguna de esas cargas postergadas la correspondiente adjudicación se produzca con subsistencia de la afección declarada preferente.

3. En el supuesto de hecho de este expediente nos encontramos en el segundo supuesto de los analizados. Se pretende el reflejo registral de una declaración judicial de preferencia de un crédito frente a cargas anteriormente inscritas. Y aunque no es necesario que se produzca dentro de una ejecución concreta, pues ya la declaración judicial en sí tiene trascendencia real y es

anotable, sí es preciso cumplir las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo y demandar a los titulares de las cargas que van a verse afectadas por la declaración de preferencia del crédito reclamado por la comunidad de propietarios de la propiedad horizontal.

El recurrente invoca documentación que a su juicio demuestra el cumplimiento del emplazamiento a los titulares de cargas postergadas por la declaración de preferencia. No obstante, no se pueden tomar en este momento en consideración por tratarse de documentos no presentados en tiempo y forma debiendo limitarse la resolución en un recurso contra la calificación registral a la documentación aportada al registrador en el momento de calificar (*cfr.* artículo 326 LH). Nada impide, no obstante, presentar de nuevo la documentación completa a efectos de una nueva calificación registral con la que subsanar los defectos advertidos.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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, 24 de septiembre de 2020 (3.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 9 de octubre de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don J. M. R. B. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Agustín de Guadalix, doña Dulce Calvo González-Vallinas, por la que se suspende la inscripción de la escritura otorgada el 8 de octubre de 2019 ante el notario Madrid don Francisco Javier Piera Rodríguez, con número 4.228 de protocolo.

Dicha escritura fue calificada desfavorablemente el 11 de diciembre de 2019. Esta calificación se notificó al presentante por telefax el 16 de diciembre de 2019.

El 5 de febrero de 2020 se aportaron determinados documentos para subsanar los defectos primero y segundo expresados en la calificación.

El 25 de febrero la registradora comunicó que se reiteran los defectos señalados en la calificación de 11 de diciembre de 2019 «que no han sido subsanados, sin que proceda nueva prórroga del asiento de presentación al tratarse de

los mismos defectos». Y añadió que «Contra la presente notificación la legislación hipotecaria no prevé recurso alguno (…)».

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación por la que se suspende la inscripción solicitada fue notificada al presentante, como se ha expuesto, el día 16 de diciembre de 2019, y que el recurso se interpuso el 9 de junio de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Esta conclusión no queda desvirtuada por el hecho de que el presentante del documento, durante la vigencia del asiento de presentación, haya presentado la documentación antes referida por la que se subsanan el primero y el segundo de los cuatro defectos expresados por la registradora en su calificación, de modo que se mantienen los dos restantes defectos respecto de los cuales ningún documento subsanatorio se aportó y que no fueron subsanados ni impugnados anteriormente. Así resulta del artículo 323, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, según el cual «La duración de la prórroga y del plazo para interponer recurso gubernativo empezará a contar, en el caso de que se vuelva a presentar el título calificado durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse subsanado los defectos en los términos resultantes de la nota de calificación, desde la notificación de ésta». Y así resulta también de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones de 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 19 de junio de 2017 y 23 de marzo de 2018, entre otras muchas. Por ello la registradora, correctamente, en su comunicación de 25 de febrero de 2020 advierte que no procede nueva prórroga del asiento de presentación y que la legislación hipotecaria no prevé recurso alguno contra el acuerdo que se notifica.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 9 de octubre de 2020 (5.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por J. L. P. y otros contra la nota de calificación de don Ricardo José Nieves Carrascosa, registrador de la Propiedad de Andújar, en relación con el procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria, seguido por la presentación de la escritura otorgada en Jaén por el notario Don Alfonso Argüelles Luis, número 264 de protocolo.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el supuesto de este expediente fueron presentadas el día 4 de noviembre de 2019, bajo el asiento 853 del Diario 262, seis copias de escritura otorgada en Jaén el 23 de febrero de 2017 por el notario don Alfonso Argüelles Luís, número 264 de protocolo, acompañadas de dos escrituras de aclaración y subsanación autorizadas por el mismo notario los días 4 de febrero de 2019 y 9 de julio de 2019, números 116 y 921 de protocolo, retiradas y reintegradas el día 19 de diciembre de 2019 en unión de CD comprensivo de los archivos GML de las modificaciones hipotecarias contenidas en dicha escritura.

Calificado el citado documento se inició el procedimiento a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de las operaciones referidas a las fincas 11505, 11507 y 11508 de Mengíbar suspendiéndose la inscripción por haberse iniciado y no haber concluido el mismo. Con fecha 3 de febrero de 2020 fue prorrogada la vigencia del asiento mediante la anotación de suspensión a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria practicada sobre las fincas pendientes de inscripción a dicha fecha.

Una vez concluido el procedimiento a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca 11508 de Mengíbar, fue suspendida la inscripción respecto de las operaciones referidas a dicha finca por el defecto de solaparse la base grafica atribuida a la misma con la parcela 16 del polígono 6. La calificación fue notificada al notario autorizante y a su vez presentante del documento con fecha 27 de febrero de 2020, por fax a las 10:44

horas del día 3 de marzo de 2020, según reporte positivo de recepción que se adjunta.

Una vez concluido el procedimiento a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria respecto de las fincas 11505 y 11507 de Mengíbar, a la vista de las alegaciones presentadas por los colindantes, todas ellas, excepto una, dentro de plazo, con fecha 7 de julio de 2020 fue suspendida la inscripción respecto de las operaciones referidas a la finca 11505 de Mengíbar e inscrita con la descripción que resulta del Registro respecto de la finca 11507 de Mengíbar, por solaparse con las parcelas colindantes. La nota de calificación fue notificada al notario autorizante y a su vez presentante del documento, por fax a las 09:10 horas del día 14 de julio de 2020, según reporte archivado positivo de recepción que se adjunta.

3. Si se tiene en cuenta que las notificaciones de las calificaciones fueron efectuadas al notario autorizante –presentante de las escrituras– con fechas 3 de marzo y 14 de julio de 2020, tal y como se ha indicado y que el recurso, comprensivo de ambas calificaciones, se interpuso mediante escrito que tuvo entrada en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro del Ministerio de Justicia el día 27 de agosto de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

4. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y otras muchas 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 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, 20 de noviembre de 2020 (4.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 20 de noviembre de 2020 (9.ª)

En el recurso interpuesto por don Félix Romero Carrillo, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba), contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Bujalance, doña Rocío Posada de Grado, por la que se practica la nota marginal prevista en el artículo 28 de la Ley de Suelo, a la vista de un informe presentado por dicho Ayuntamiento, considerando que la venta de participaciones indivisas encubre una parcelación ilegal, y deniega la cancelación de la inscripción de transmisión realizada, por estar bajo la salvaguardia de los tribunales.

HECHOS

I

El día 12 de noviembre de 2019, se presentó en el Registro de la Propiedad de Bujalance, un documento administrativo firmado el día 30 de Octubre de 2019, por la secretaria interventora del Ayuntamiento de Cañete de las Torres, doña A. A. S., por el que se solicitaba la anulación de la inscripción de dominio de una cuota del 29,01682 por ciento proindiviso de la finca rústica registral (…), practicada en virtud de escritura autorizada el día 17 de septiembre de 2019 por la notario de Bujalance doña Alicia Rivas Ginés, número de protocolo (…), que causó el asiento (…) del Libro Diario (…) de fecha 18 de septiembre de 2019.

II

La referida documentación fue calificada desfavorablemente el 15 de noviembre de 2019, según nota de calificación del siguiente tenor: «Datos del documento: Asiento: (…) Diario: (…) Número de entrada: (…). Fecha de presentación: doce de noviembre del año dos mil diecinueve Hora: trece horas y cincuenta y un minutos Fecha del documento: treinta de octubre del año dos mil diecinueve. Presentante: Por Correo del Ayuntamiento de Cañete de las Torres. A la vista del informe que precede, tras la notificación practicada por este Registro de la Propiedad, al considerarse la operación inscrita un supuesto de parcelación ilegal sin licencia, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado la nota al margen de la inscripción (…), de la finca número (…) de Cañete de las Torres, al folio (…), del libro (…) del citado término municipal, tomo (…) del Archivo, en virtud de la cual se ha hecho constar que no se ha solicitado la licencia municipal preceptiva para la división de una finca rústica en participaciones proindiviso y la generación y transmisión de cuotas proindiviso de la parcela situada en la proximidad al suelo urbano es un acto revelador de una parcelación ilegal, que puede inducir a la formación de nuevos asentamientos y susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. La inscripción de las cuotas en proindiviso se ha efectuado sin autorización administrativa preceptiva y sin haber dado conocimiento al Ayuntamiento previamente conforme al art. 79 del R.D. 1093/1997 de 4 de julio. No se ha procedido a la anulación de la inscripción solicitada en el mismo ya que los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales. No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular

haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición, aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. [Arts. 1, 17, 32, 34, 38, y 97 de la Ley Hipotecaria.]. Bujalance a quince de noviembre del año dos mil diecinueve. El Registrador de la Propiedad, Rocío Posada de Grado».

III

Mediante escrito firmado el 24 de febrero de 2020 por don Félix Manuel Romero Carrillo, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Cañete de las Torres, se interpone recurso del siguiente tenor literal: «A la Dirección General de Registro y Notariado. Don Félix Romero Carrillo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cañete de las Torres (Córdoba), expone: Primero.- En fecha 28/10/2019 tiene entrada en el Registro General del Ayuntamiento escrito de la Registradora de la Propiedad de Bujalance de fecha 16/10/2019, comunicando la inscripción de una participación indivisa de 29,01682 por ciento de la finca registral núm. (…) de naturaleza rústica, a favor de D. (…); D. (…); Don (…) y D. (…). Segundo.- A petición de esta Alcaldía, por la Secretaria de la Corporación se emite informe en fecha 30/10/2019, en el que concluye que la generación y transmisión de cuotas pro indiviso de la parcela rústica (…) del polígono (…) del Catastro Parcelario de Rústica del término municipal de Cañete de las Torres, finca registral núm. (…), es un acto revelador de una parcelación ilegal, que se ha inscrito sin la preceptiva licencia administrativa y sin haber dado conocimiento al Ayuntamiento conforme al artículo 79 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio. Dicho informe es remitido al Registro de la propiedad de Bujalance, mediante escrito de esta Alcaldía de fecha 30/10//2019, solicitando la anulación de la inscripción de cuotas pro indiviso de la parcela rústica, finca registral 4181, que se corresponde con la parcela núm. 5 del polígono 20 del Catastro Parcelario de Rústica de este término municipal de Cañete de las Torres. - Tercero. - En fecha 25/11/2019. se notifica al Registro de la propiedad la Resolución núm. (…)/2019, relativa a inicio de procedimiento de protección de la legalidad urbanística para la adopción de las medidas de reposición de la realidad física alterada en relación con los actos y usos de índole urbanística consistentes en «Vallado de tres parcelas en suelo rústico de uso agrario y ejecución de camino de acceso a dichas parcelas y construcción de un cobertizo en la parcela rústica núm. (…) del polígono (…), sin la preceptiva autorización administrativa. Cuarto.- En fecha 26/11/2019, tiene entrada en el Registro General de este Ayuntamiento escrito de la Registradora de la Propiedad en el que comunica que ha practicado nota al margen, y que no procede la anulación de la inscripción.- Ante lo expuesto solicita a V.I., dicte resolución por la que se anule la inscripción de cuota en proindiviso de la parcela rústica expuesta al haberse efectuado prescindiendo del procedimiento previsto en el art. 66 de Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía, y en su caso, no se ha seguido el procedimiento previsto en el art. 79 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, adjuntando a tales efectos los documentos referidos en el presente escrito».

IV

El día 27 de octubre de 2020, doña Rocío Posada de Grado, registradora titular del Registro de la Propiedad de Bujalance, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso 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; Resolución de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública de 26 de septiembre de 2017, 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 de la Registradora de la Propiedad y el propio escrito de interposición del recurso, la calificación se emitió con fecha 15 de noviembre de 2019 y fue notificada al Ayuntamiento el 26 de noviembre de 2019; y el escrito de interposición de recurso tiene fecha 25 de febrero de 2020 y entrada en la Dirección General el 28 de febrero de 2020.

Por tanto, de acuerdo con estos antecedentes el recurso debe entenderse presentado fuera de plazo y 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 hubiesen subsanado los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la califica-

ción notificada, caducando 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 munchas 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por extemporáneo.

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, 20 de noviembre de 2020 (9.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 10 de diciembre de 2020 (5.ª)

En el recurso interpuesto por don I. S. C. B., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Benidorm número 3, don Enrique Martínez Senabre, por la que suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

1. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

2. En el supuesto de este expediente los documentos calificados, testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de fecha 16 de junio de 2020, del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Benidorm, dimanantes del procedimiento número 1078/2010, fueron presentados por el recurrente en el Registro de la Propiedad núm. 3 de Benidorm, el día 17 de julio de 2020, con el número de entrada 2509/2020, correspondiéndole el asiento 1537 del Diario 64.

El día 17 de julio de 2020, se produjo una primera calificación negativa, remitida por fax ese mismo día al Juzgado y notificado al presentante, constando

como fecha de recepción de la nota y retirada del documento, el 20 de julio 2020, prorrogándose conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria desde esa fecha.

Posteriormente, se devolvió la citada documentación el día 5 de agosto de 2020, acompañada de testimonio de diligencia de ordenación de fecha 29 de julio de 2020, con objeto de subsanar el defecto observado. No obstante lo cual, es calificado nuevamente con defectos mediante nota del mismo día, 29 de julio de 2020.

3. Si se tiene en cuenta que la última calificación de fecha 29 de julio de 2020 fue remitida por fax ese mismo día al Juzgado, y notificado al presentante, constando como fecha de recepción y retirada del documento el 06 de agosto de 2020, todo lo cual se acredita con el oportuno reporte del fax y mediante copia del asiento de presentación extendido en el libro Diario, a cuyo margen consta la retirada del documento, firmada por el presentante y recurrente con cita de su D.N.I y que el recurso se interpuso el día 10 de septiembre de 2020 mediante escrito remitido por correo electrónico del Registro de la Propiedad de Cuenca, bajo el número 3200/2020 del Libro de Entrada de este Registro, recibido posteriormente, el 14/09/2020, mediante correo postal certificado con acuse de recibo, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

4. Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen 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 asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008 y otras muchas 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 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, 10 de diciembre de 2020 (5.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 17 de diciembre de 2020 (3.ª)

En el recurso interpuesto por don J. R. A. P., en representación de doña D. M. P., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 4, don Juan María Nieto Fernández-Pacheco, por la que deniega la inscripción de la escritura de herencia otorgada ante la notaria de Murcia doña Inmaculada C. Lozano García el 10 de abril de 2019, número 319 de protocolo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación, de 14 de julio de 2020, fue confirmada por la registradora de la propiedad de Cartagena número 2, doña María Rosa Martínez Martínez, como sustituta del referido registrador, el día 25 de agosto de 2020 y notificada al presentante el día 31 de agosto, por correo certificado con aviso de recibo según consta en el expediente, y que el recurso se interpuso el 2 de octubre de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Respecto del cómputo del plazo, el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina, en su párrafo último, que «El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», cuyo artículo 48.2 disponía que: «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».

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».

Es indudable, por tanto, que el *dies a quo* del cómputo no puede ser el mismo día en que se ha notificado la calificación, sino el siguiente (*dies a quo non computatur in termino*), pero según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General (*cfr.*, por todas, las Sentencias de 10 de junio de 2008, 19 de julio de 2010, 26 de octubre de 2012 y 4 de agosto de 2013; y las Resoluciones de 14 de octubre de 2002 y 10 de junio de 2008), en el cómputo de plazos por meses al que se refería el artículo 48 de la antigua Ley 30/1992, es decir de fecha a fecha, la del vencimiento (*dies ad quem*) había de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado (*cfr.* la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2013).

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el 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, con el fin de resolver la problemática generada en esta cuestión, introdujo una redacción respecto 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 dispone lo siguiente:

«4. 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.

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».

En el presente caso, la notificación de la calificación negativa efectuada se practicó, como se ha expresado y consta en el expediente, el día 31 de agosto de 2020; y si se tiene en cuenta que el recurso se interpuso el 2 de octubre de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 17 de diciembre de 2020 (3.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 17 de diciembre de 2020 (4.ª)

En el recurso interpuesto por doña M. G. C. y don F. M. L. A. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Olivenza, don Juan Pablo Gallardo Macías, por la que deniega la inscripción de la escritura de liquidación de sociedad conyugal otorgada ante la notaria de Badajoz doña María José del Castillo Vico el 11 de junio de 2020, número 379 de protocolo.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación, de 11 de agosto de 2020, fue notificada al presentante, de manera personal, el día 26 de agosto, y que el recurso se interpuso el 1 de octubre de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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 subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

Respecto del cómputo del plazo, el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina, en su párrafo último, que «El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», cuyo artículo 48.2 disponía que: «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».

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».

Es indudable, por tanto, que el *dies a quo* del cómputo no puede ser el mismo día en que se ha notificado la calificación, sino el siguiente («dies a quo non computatur in termino»), pero según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo y de esta Dirección General (*cfr.*, por todas, las Sentencias de 10 de junio de 2008, 19 de julio de 2010, 26 de octubre de 2012 y 4 de agosto de 2013; y las Resoluciones de 14 de octubre de 2002 y 10 de junio de 2008), en el cómputo de plazos por meses al que se refería el artículo 48 de la antigua Ley 30/1992, es decir de fecha a fecha, la del vencimiento (*dies ad quem*) había de ser la del día correlativo mensual al de la notificación, de manera que el día final debe coincidir con el de la notificación del acto impugnado (*cfr.* la Resolución de esta Dirección General de 19 de abril de 2013).

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el 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, con el fin de resolver la problemática generada en esta cuestión, introdujo una redacción respecto 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 dispone lo siguiente:

«4. 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.

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».

En el presente caso, la notificación de la calificación negativa efectuada se practicó, como se ha expresado y consta en el expediente, el día 31 de agosto de 2020; y si se tiene en cuenta que el recurso se interpuso el 2 de octubre de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

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, 17 de diciembre de 2020 (4.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (3.ª)

En el recurso interpuesto por don J. M. M. S., en representación de don M. M. D., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, a entregar fotocopia de una escritura notarial presentada en el Registro.

HECHOS

I

Frente a la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe a atender la solicitud verbal efectuada por don J. M. M. S., en representación de don M. M. D., para que se le entregase fotocopia de una escritura pública que se encontraba presentada a Diario y que había dado lugar a la tramitación de un expediente para la inscripción de una base gráfica goerreferenciada con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dicho señor formuló una queja que fue desestimada por el Decanato Territorial de Andalucía Occidental. A la vista de esta resolución del Decanato, el citado don J. M. M. S., en representación de don M. M. D. ha presentado recurso ante esta Dirección General, atendiendo a los siguientes argumentos: «Que, por medio del presente escrito, al amparo de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, y, por considerar improcedente la respuesta ofrecida al compareciente, con fecha de 13 de julio pasado, por el Servicio de Estudios del Decanato Territorial de Andalucía Occidental(Registradores de España), cuya copia se acompaña, en el expediente correspondiente a queja, presentada con motivo de indebida actuación del Registro de la Propiedad de Lepe (Huelva), interpone en tiempo y forma el correspondiente recurso gubernativo, con carácter previo a la vía judicial, contra la misma, y, contra la falta de respuesta adecuada de fondo, basándose, para ello, en los siguientes. Motivos. Primero. - Improcedente falta de consideración del compareciente, como interesado, para su actuación en nombre y representación de don M. M. D., con interés legítimo en el asunto. En efecto, es improcedente, e, injusta, la denegación, de facto, de la información, en su día solicitada al Registro de la Propiedad de Lepe, toda vez, que, como se deduce de la notificación remitida por el propio Registro de la Propiedad de Lepe, es evidente el interés legítimo del compareciente, en su condición de propietario y titular registral de inmueble, sito en la zona en la que se ubica la superficie que es objeto de pretendida inscripción registral por los promotores de la escritura pública antes referida, otorgada con fecha 25 de febrero de 2020, ante la Notaría de don Vicente Francisco Rodríguez Sánchez en Lepe, por doña J. F. L., don J. L. S. F., don J. M. S. F., y, don S. S. F., bajo el número 272/2020 de su protocolo. De esta forma, la consideración de interesado del compareciente, deriva de su condición de propietario, y, bajo dicha condición, haber sido emplazado, para efectuar alegaciones, con motivo de la referida escritura, por el mismo Registro de la Propiedad de Lepe –se acompañó junto a la solicitud formulada, copia del requerimiento recibido, corno documento número uno–. A pesar de dicho interés legítimo, es preciso poner de manifiesto, que, hasta el día de la fecha, y, no obstante haber sido solicitada ante el Registro, para poder tener un completo conocimiento de la documentación presentada a inscripción –y, con ello, poder alegar con garantía de lo que se pretende–, le ha sido negado al compareciente el acceso al contenido de dicha escritura, no obstante lo dispuesto, con respecto de dicho acceso, a personas que ostenten un interés legítimo, como el compareciente, en su artículo 224.1, por el vigente Reglamento Notarial, y, de igual forma, por la normativa vigente en España en materia hipotecaria y registral. Segundo.- Ausencia del preceptivo requerimiento, en lugar de proceder, sin más, como desgraciadamente ha sucedido, a la denegación de la solicitud formulada. Dicho lo anterior, y, acreditada con evidencia la concurrencia de interés legítimo, se hace preciso poner de manifiesto, que, de forma sorprendente, y, en lugar de haber requerido, en su caso, acreditar alguna circunstancia de interés, con respecto de la condición de interesado del compareciente, la respuesta, fue, además de tajante y falta de un mínimo tacto en lo que a la atención al público se refiere, absolutamente negativa, en todos los sentidos –no a todo cuanto se solicitó–, e, inexistente –ninguna resolución le fue entregada ni remitida al compareciente con posterioridad Por ello, sobran los alegatos, que, a modo de excusa, se vienen

ahora a ofrecer, sobre la publicidad o no, de actos, según se encuentren inscritos o no –¿¿??-. Así las cosas, y, a pesar de, que, por mor de dicha denegación de información, ni siquiera se conocen los términos concretos y completos de la escritura; los linderos descritos; superficie que del inmueble se consigna; porción de camino, etc., no obstante el acceso a la información catastral, en el enlace facilitado, ya realizado –no se olvide que el Catastro es un registro de carácter fiscal, debiendo remarcarse la posible discordancia entre los datos registrales y los catastrales–, se pretende salvar todo lo indebidamente denegado, con el acceso a la información catastral, de forma errónea e improcedente, como se deduce del Informe remitido por el Sr. Registrador de la Propiedad de Lepe».

II

El registrador de Lepe, don José Carlos Roca García-Valdecasas, emitió su informe que ha elevado a esta Dirección General. En dicho informe señaló: «Objeto de la queja/recurso y antecedentes: En el escrito suscrito por don J. M. M. S., el citado señor manifiesta interponer, en relación a «la respuesta ofrecida al compareciente con fecha 13 de julio pasado por el Servicio de Estudios del Decanato Territorial de Andalucía Occidental (Registradores de España), en el expediente correspondiente a queja», « recurso gubernativo, con carácter previo a la vía judicial, contra la misma y contra la falta de respuesta adecuada de fondo», en base a los motivos que hace constar en dicho escrito. Es decir, el señor M. parece pretender recurrir la respuesta que le fue dada por el Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores, en la queja interpuesta contra la respuesta recibida por dicho señor del Registro de Lepe al solicitar verbalmente en el mismo que se le facilitara fotocopia de una escritura y sus documentos complementarios presentada en el Registro de la Propiedad de Lepe por un tercero totalmente ajeno a dicho señor y a su supuesto representado. Además, en la solicitud final del escrito presentado por el señor M., dicho señor interesa de esta Dirección General que «dicte resolución que ordene dar una respuesta adecuada al compareciente «, al no estar conforme con la recibida del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores ante su queja, por lo que correspondería a dicho órgano pronunciarse ante esta nueva queja y no a este registrador. Y es que el señor M. no consta como presentante ni interesado de ningún documento presentado en el Registro que haya sido calificado negativamente, por lo que no existe calificación negativa que pueda ser objeto de recurso. Tampoco consta dicho señor como solicitante de publicidad formal del Registro que haya sido denegada, siendo la relación del mismo con este Registro y los hechos acaecidos que motivaron la queja inicial los siguientes: El día 8 de julio de 2020 compareció en la oficina del Registro de la Propiedad de Lepe don J. M. M. S. alegando representar a don M. M. D., pero sin acreditar suficientemente dicha representación, pues únicamente aportaba un escrito firmado sin firma legitimada y la fotocopia de un DNI. El citado señor y reclamante, don J. M. M. S., manifestó verbalmente en la oficina del Registro de la Propiedad de Lepe que su supuesto representado había recibido una comunicación de que se estaba tramitando por un tercero un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica de una finca colindante a otra de su propiedad (asiento 1397 del Diario 185), exigiendo que se le facilitara fotocopia de la escritura causante de la apertura de dicho procedimiento, así como toda la documentación relativa a la misma que obrara en el Registro ‘’para poder estudiar el asunto en profundidad», petición ésta que no fue satisfecha, dado que la escritura cuya copia pretendía obtener había sido otorgada y presentada por un tercero totalmente ajeno a dicho señor y a su supuesto representado. Se le explicó debidamente que en la comunicación que se le había efectuado aparecían todos los datos de la finca necesarios para que pudieran examinar la base gráfica objeto de inscripción, incluida su descripción completa, el enlace al Geoportal para visuali-

zar la base gráfica objeto de inscripción y la referencia catastral de la finca, a través de la cual también podían consultar la base gráfica que se pretendía inscribir en la web de Catastro y comprobar si la parcela catastral de su colindante, que es de la que inscribiría la base gráfica catastral, invadía o no la finca de su representado. Asimismo, se le explicó que el Registro de la Propiedad es público, pero sólo para quien tiene interés legítimo, interés legítimo que no ostentaba dicho señor para facilitarle copia de las escrituras presentadas por un tercero, ya que ello contravenía la legislación sobre protección de datos de carácter personal, y que, además, en el Registro podemos facilitar a quienes acrediten dicho interés publicidad sobre el contenido del Registro, pero nunca copias de los documentos presentados por terceros y que no han sido aún inscritos, explicándole también que el contenido de las escrituras presentadas que dieron lugar a la apertura del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria era irrelevante a los efectos de que pudiera comprobar si se invadía la finca de su representado o no, pues únicamente necesitaba conocer la descripción, base gráfica de la finca objeto de inscripción y sus coordenadas, que ya se le habían facilitado en la comunicación, insistiéndole en que en la web de Catastro podía visualizar también la parcela catastral con diferentes capas. En base a lo anterior y dado que: I) El reclamante no efectuaba una solicitud de publicidad sobre bienes o derechos inscritos en el Registro con un fin adecuado, sino que solicitaba que se le facilitaran fotocopias de la escritura y demás documentos causantes del expediente del artículo 199 LH que le fue notificado a su representado, lo cual excede en mucho de la finalidad del Registro de la Propiedad y del posible acceso al mismo por los interesados, según lo dispuesto en el artículo 607 del Código Civil, que establece que « El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos». II) El reclamante tampoco acreditaba la representación que alegaba ostentar. III) El reclamante carecía de interés legítimo para la petición verbal efectuada. IV) La entrega de documentación presentada en el Registro a un tercero ajeno a la operación y a la propia documentación, y que no es el presentante de los documentos, no es parte de la función del Registro y con dicha entrega se vulneraría flagrantemente lo establecido en la legislación sobre protección de datos de carácter personal. V) El reclamante no había efectuado solicitud formal alguna, únicamente una petición verbal de la copia de las escrituras de un tercero. Se le denegó verbalmente, tal como él había efectuado la solicitud, la entrega de las fotocopias de los documentos de terceros solicitadas, remitiéndole una vez más a la comunicación enviada por este Registro, al Geoportal y a la web de Catastro para que pudiera examinar la base gráfica objeto de inscripción y determinar si con la inscripción de la misma se vulneraba algún derecho de su supuesto representado, solicitando en dicho momento el reclamante el formulario de quejas e interponiendo el señor M. al mismo tiempo la queja que fue tramitada debidamente y cuya respuesta por parte del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores ha dado lugar a la interposición de la nueva queja que nos ocupa. Por todo ello, no podemos encontrarnos ante un recurso gubernativo como pretende el reclamante, pues ni existe documento presentado por el mismo, o del que tenga condición de interesado, que haya sido calificado negativamente, ni existe petición de publicidad formal efectuada por dicho señor y denegada por quien suscribe, y es más, el señor M. ni siquiera acreditó ante este Registro, ni acredita ahora la representación que alega ostentar de don M. M. D., quien era titular de una finca colindante en el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria promovido por un tercero, que motivó la notificación que se efectuó a dicho señor. Por último, debo hacer constar que en la solicitud final del escrito presentado por el señor M., dicho señor interesa de esta Dirección General que «dicte resolución que ordene dar una respuesta adecuada al compareciente», al no estar conforme con la recibida del Decanato de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores ante su queja, si bien quien suscribe este informe la encuentra perfectamente ajustada a derecho, por lo que debe entenderse nuevamente que la reclamación interpuesta versa sobre

la misma y no sobre la actuación inicial de este registrador, que mantengo en los términos expresados en el informe enviado al Colegio de Registradores con motivo de la presentación de la queja inicial, que el propio reclamante acompaña a su escrito, y en el que ahora emito. Fundamentos de derecho. Establece el artículo 324 de la Ley Hipotecaria que «Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley», sin embargo, en este caso no nos hallamos ante el recurso de una calificación negativa, pues, como se ha hecho constar anteriormente, el reclamante no ha presentado documento alguno o solicitud de publicidad formal que hayan sido calificados negativamente. El artículo 607 del Código Civil y el artículo 221 de la Ley Hipotecaria establecen que: «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» Y el artículo 223 de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los registradores expedirán certificaciones: Primero. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen. Segundo. De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien fijando concretamente los que sean, o bien refiriéndose a los que existan de una o más especies sobre ciertos bienes, o a cargo o en favor de personas señaladas. Tercero. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas. Por lo que, aunque se tuviera por válida formalmente la petición verbal efectuada por el reclamante de que se le facilitara una fotocopia de la escritura presentada por un tercero y sus documentos complementarios, ésta excede con mucho los fines del Registro, dado que la escritura no es un inmueble, un derecho, un titular o un asiento registral del que el registrador pueda certificar o expedir publicidad. Si el reclamante hubiera estado interesado en obtener publicidad formal de alguna finca, derecho o asiento registral, en caso de acreditar el interés legítimo en la misma sin ninguna duda se le habría expedido, pero el señor M. únicamente estaba interesado en obtener una fotocopia de una escritura de un tercero, cuyo contenido no se traslada íntegro a los asientos registrales, queriendo sin embargo el reclamante conocer no solo el contenido íntegro de la misma sino el de todos los documentos que la acompañaban. Si el reclamante lo que pretende obtener es una copia de la escritura otorgada y presentada en este Registro por un tercero totalmente ajeno a él, deberá solicitársela al notario autorizante de la misma o a su sustituto o archivero de protocolos, conforme a lo dispuesto en los artículos 223 y 224 del Reglamento Notarial, siendo precisamente el artículo 224 del Reglamento Notarial el único que invoca el reclamante en su escrito para sustentar su pretensión de obtener de este Registro de la Propiedad de Lepe la copia de una escritura, pero esa es función del notario que la autorizó, no del registrador de la propiedad, y sin embargo el señor M. reclama su expedición y entrega a quien suscribe y no a quien está legalmente autorizado a hacerlo en base al artículo que él mismo cita. Por último, el facilitarle al reclamante la copia de una escritura presentada por un tercero, aun en el imposible caso de que se considerara que es quien suscribe quien debe expedir la copia de un título notarial y no el notario que lo autorizó, vulneraría flagrantemente lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, que establecen lo siguiente: Artículo 5. Deber de confidencialidad. 1. Los responsables y encargados del tratamiento de datos, así como todas las personas que intervengan en cualquier fase de este estarán sujetas al deber de confidencialidad al que se refiere el artículo 5.1.f) del Reglamento (UE) 2016/679. 2. La obligación general señalada en el apartado anterior será complementaria de los deberes de secreto profesional de conformidad con su normativa aplicable. 3. Las obligaciones esta-

blecidas en los apartados anteriores se mantendrán aun cuando hubiese finalizado la relación del obligado con el responsable o encargado del tratamiento. Artículo 6. Tratamiento basado en el consentimiento del afectado. 1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.11 del Reglamento (UE) 2016/679, se entiende por consentimiento del afectado toda manifestación de voluntad libre, específica, informada e inequívoca por la que este acepta, ya sea mediante una declaración o una clara acción afirmativa, el tratamiento de datos personales que le conciernen. 2. Cuando se pretenda fundar el tratamiento de los datos en el consentimiento del afectado para una pluralidad de finalidades será preciso que conste de manera específica e inequívoca que dicho consentimiento se otorga para todas ellas.

3. No podrá supeditarse la ejecución del contrato a que el afectado consienta el tratamiento de los datos personales para finalidades que no guarden relación con el mantenimiento, desarrollo o control de la relación contractual. Por lo tanto, no acreditándose el interés legítimo del reclamante para que le fuera facilitada una copia de la escritura de un tercero, ni constando el consentimiento del afectado para que se le entregara copia de su escritura a un tercero, y excediendo con mucho tal entrega de realizarse, los fines para los que se recabaron los datos del interesado en la inscripción, que no es el reclamante, no cabe en modo alguno que el que suscribe expida una copia de la escritura de un interesado y se la facilite a un tercero, sin vulnerar lo dispuesto en los citados artículos de la Ley de Protección de datos y en los artículos 5, 6 y siguientes del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos). Por todo lo expuesto, el que suscribe solicita tenga por presentado este informe y a la vista del mismo sea dictada resolución inadmitiendo la reclamación presentada, al no existir calificación negativa sobre la que pueda interponerse recurso gubernativo, o, en su defecto ordenando el archivo de la misma y denegando las pretensiones del reclamante, por los fundamentos de derecho antes expresados».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los 19, 19 bis, 228, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 9 de enero de 2020.

1. Se presenta ante esta Dirección General recurso frente a la resolución del Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España que había desestimado la queja formulada por quien ahora recurre respecto del actuación del registrador de la propiedad de Lepe al denegar la solicitud verbal de entrega de una fotocopia de una escritura pública que se encontraba presentada a Diario y que había dado lugar a la tramitación de un expediente para la

inscripción de una base gráfica goerreferenciada con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. De lo establecido en los artículos 19, 19 bis, 228, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria se deduce que el recurso gubernativo que se interpone ante esta Dirección General tiene como exclusivo objeto la impugnación de una calificación por la que un registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles deniega o suspende la inscripción o anotación de un documento presentado en el Registro, o la negativa del registrador a emitir publicidad formal de los libros del Registro.

En cualquier caso, para la interposición del recurso es imprescindible la existencia de una previa resolución emitida por el registrador, que responderá a la solicitud de inscripción o de emisión de publicidad formal realizada por persona legitimada para ello. En el presente caso solo ha existido una petición verbal de entrega de fotocopia de una escritura presentada a Diario que ha dado lugar a la iniciación de un procedimiento de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, petición que fue rechazada también de forma verbal por el registrador. Frente a esa negativa el interesado formuló una queja que ha sido desestimada por el Decanato del Colegio de Registradores. A la vista de los preceptos antes citados, no es posible admitir el recurso presentado.

Ello no obstante, siempre queda al interesado la posibilidad de realizar una petición por escrito al registrador de la propiedad de Lepe para que se le dé información de los extremos que considere oportuno. Si dicha petición fuera denegada por medio de la oportuna calificación registral, frente a ella sí que sería posible plantear recurso ante esta Dirección General.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 18 de diciembre de 2020 (3.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

1.2 Resoluciones dictadas en recursos contra calificaciones de los Registros Mercantiles

1.2.1 RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 7 de enero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a practicar el depósito de cuentas de una sociedad. («BOE» de 23 de septiembre de 2020) **2020/11099**

Resolución de 7 de enero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles III de Pontevedra a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 23 de septiembre de 2020). **2020/11098**

Resolución de 15 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Alicante a inscribir una escritura de renuncia a determinados apoderamientos otorgados por una sociedad. («BOE» de 18 de junio de 2020) **2020/06345**

Resolución de 16 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles II de Murcia a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 18 de junio de 2020). **2020/06356**

Resolución de 17 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles IV de Murcia a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 18 de junio de 2020). **2020/06360**

Resolución de 22 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Valencia a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 18 de junio de 2020) **2020/06381**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles accidental II de Málaga a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020). . **2020/06776**

Resolución de 3 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles accidental II de Málaga a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06777**

Resolución de 5 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil IV de Alicante a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020). **2020/06784**

Resolución de 5 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil I de Alicante a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020). **2020/06787**

Resolución de 6 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles III de Murcia a inscribir determinada cláusula de los estatutos sociales de una entidad. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06789**

Resolución de 6 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles XII de Barcelona a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales sobre cese y nombramiento de administrador único de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06790**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIII de Madrid a inscribir una escritura de aumento del capital social de una sociedad. («BOE» de 26 de junio de 2020) . **2020/06793**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles VIII de Barcelona a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad relativas al ejercicio de 2016. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06795**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles VIII de Barcelona a practicar el depósito

de cuentas anuales de una sociedad relativas al ejercicio de 2017. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06796**

Resolución de 7 de febrero de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles VIII de Barcelona a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad relativas al ejercicio de 2018. («BOE» de 26 de junio de 2020) **2020/06794**

Resolución de 12 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Valencia a inscribir determinada disposición de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 24 de junio de 2020) **2020/06669**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid a inscribir una escritura de cese y nombramiento de administrador de una sociedad. («BOE» de 2 de julio de 2020) . . . **2020/07082**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid a inscribir una escritura de cese y nombramiento de administrador de una sociedad. («BOE» de 2 de julio de 2020) . . . **2020/07077**

Resolución de 19 de febrero de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles accidental de Almería a inscribir una renuncia al cargo de administrador solidario de una sociedad. («BOE» de 2 de julio de 2020). **2020/07078**

Resolución de 20 de febrero de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles de Valladolid a inscribir la renuncia al cargo de administrador único de una sociedad. («BOE» de 3 de julio de 2020) **2020/07182**

Resolución de 20 de febrero de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XI de Madrid a inscribir la escritura de disolución y nombramiento de liquidador de una sociedad. («BOE» de 2 de julio de 2020) **2020/07085**

Resolución de 26 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles V de Barcelona a inscribir una escritura de cese y nombramiento del administrador de una sociedad. («BOE» de 3 de julio de 2020) **2020/07191**

Resolución de 27 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registra-

dor mercantil XIII de Madrid a inscribir determinadas cláusulas de los estatutos sociales de una entidad. («BOE» de 3 de julio de 2020) **2020/07194**

Resolución de 5 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIX de Madrid a inscribir una escritura de traslado de domicilio de una sociedad. («BOE» de 3 de julio de 2020). **2020/07204**

Resolución de 6 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil interino Central III a reservar una denominación social. («BOE» de 6 de julio de 2020). **2020/07344**

Resolución de 11 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil accidental III de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de apoderamiento. («BOE» de 6 de julio de 2020) . . **2020/07349**

Resolución de 12 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles II de Cádiz a inscribir una escritura de aumento de capital de una sociedad. («BOE» de 6 de julio de 2020) **2020/07355**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora mercantil de Madrid XX, por la que se suspende la inscripción de determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 23 de julio de 2020) **2020/08401**

Resolución de 20 de marzo de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIX de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 9 de julio de 2020) **2020/07532**

Resolución de 4 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Sevilla núm. I, por la que se suspende la inscripción de una escritura de apoderamiento. («BOE» de 30 de julio de 2020). . . . **2020/08801**

Resolución de 4 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Valencia núm. VII a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 30 de julio de 2020) **2020/08802**

Resolución de 4 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Madrid núm. XX a practicar el depósito de cuentas

anuales de una sociedad relativas al ejercicio de 2018. («BOE» de 30 de julio de 2020) **2020/08798**

Resolución de 5 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Barcelona núm. IV a cancelar la inscripción del nombramiento de auditor de cuentas de una sociedad y a practicar el depósito de las cuentas. («BOE» de 30 de julio de 2020) **2020/08809**

Resolución de 5 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Ciudad Real a practicar el depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2017 de una entidad. («BOE» de 30 de julio de 2020) **2020/08793**

Resolución de 10 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Burgos a inscribir el nombramiento de administrador único de una sociedad anónima. («BOE» de 31 de julio de 2020) **2020/08895**

Resolución de 11 de junio de 2020 (8.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de La Rioja a inscribir una escritura de reducción del capital social de una entidad. («BOE» de 31 de julio de 2020). . . **2020/08900**

Resolución de 12 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Madrid núm. XXII a inscribir la dimisión como administrador solidario de una entidad. («BOE» de 31 de julio de 2020). **2020/08914**

Resolución de 12 de junio de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil central núm. I a reservar una denominación social. («BOE» de 31 de julio de 2020) **2020/08913**

Resolución de 15 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Cádiz núm. II a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 3 de agosto de 2020) **2020/09047**

Resolución de 18 de junio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil de Palma de Mallorca núm. III, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 3 de agosto de 2020). **2020/09067**

Resolución de 2 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registra-

dor mercantil Central núm. I a reservar una denominación social. («BOE» de 5 de agosto de 2020) **2020/09202**

Resolución de 14 de julio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Valencia núm. VII a inscribir la escritura de escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 5 de agosto de 2020) . . **2020/09209**

Resolución de 27 de julio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil central núm. III a reservar una denominación social. («BOE» de 6 de agosto de 2020) **2020/09289**

Resolución de 28 de julio de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 7 de agosto de 2020) **2020/09376**

Resolución de 28 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil central I a reservar denominaciones sociales. («BOE» de 7 de agosto de 2020) **2020/09373**

Resolución de 1 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Cádiz a inscribir el cese de administrador único y nombramiento de administradores mancomunados de una sociedad anónima. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11633**

Resolución de 2 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a inscribir la escritura de reducción del capital de una sociedad. («BOE» de 2 de octubre de 2020). **2020/11635**

Resolución de 9 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles I de Castellón, por la que suspende la calificación de una escritura de aumento de capital. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11646**

Resolución de 15 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Granada a inscribir la escritura de reducción del capital social de una sociedad. («BOE» de 7 de octubre de 2020) . **2020/11910**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil de Madrid, por la que se deniega la ins-

cripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 9 de octubre de 2020) **2020/12048**

Resolución de 24 de septiembre de 2020 (10.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil de Badajoz, resolviendo no efectuar la conciliación solicitada. («BOE» de 9 de octubre de 2020) **2020/12049**

Resolución de 30 de septiembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Barcelona núm. XIII a inscribir una escritura de liquidación de una sociedad. («BOE» de 14 de octubre de 2020) **2020/12239**

Resolución de 1 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Córdoba a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 23 de octubre de 2020) **2020/12824**

Resolución de 9 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Madrid núm. XIII a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de fusión de dos sociedades. («BOE» de 23 de octubre de 2020) **2020/12834**

Resolución de 9 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Alicante núm. IV a inscribir una escritura de renuncia del administrador único de una sociedad. («BOE» de 23 de octubre de 2020) **2020/12833**

Resolución de 14 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Barcelona núm. XI a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad anónima. («BOE» de 31 de octubre de 2020) **2020/13325**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil de Las Palmas núm. 1, por la que se suspende la inscripción de una resolución judicial de declaración de disolución de una sociedad y nombramiento de liquidadores. («BOE» de 4 de noviembre de 2020) **2020/13554**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Madrid a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad relativas al ejercicio 2019. («BOE» de 4 de noviembre de 2020) **2020/13551**

Resolución de 19 de octubre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil I de Madrid a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad, relativas al ejercicio de 2019. («BOE» de 4 de noviembre de 2020) **2020/13549**

Resolución de 22 de octubre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador Mercantil de Alicante, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 6 de noviembre de 2020). **2020/13753**

Resolución de 22 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador Mercantil de Alicante, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 6 de noviembre de 2020). **2020/13754**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora mercantil de Toledo, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una escritura de apoderamiento autorizada por el notario recurrente. («BOE» de 6 de noviembre de 2020) **2020/13758**

Resolución de 23 de octubre de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador mercantil de Navarra, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 6 de noviembre de 2020) **2020/13757**

Resolución de 30 de octubre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil I de Sevilla, por la que se deniega la cancelación de asientos posteriores contradictorios ordenada por sentencia. («BOE» de 23 de noviembre de 2020). **2020/14751**

Resolución de 5 de noviembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Toledo a practicar el «asiento de presentación» de una diligencia notarial acreditativa del pago de la provisión de fondos para el BORME, de una escritura. («BOE» de 25 de noviembre de 2020). **2020/14910**

Resolución de 12 de noviembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil de Alicante, por la que se suspende la inscripción de una modificación del órgano de administración de una sociedad mercantil. («BOE» de 25 de noviembre de 2020) **2020/14922**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil central núm. 1 a reservar una denominación social. («BOE» de 7 de diciembre de 2020) **2020/15777**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Cádiz a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general de una sociedad. («BOE» de 7 de diciembre de 2020) **2020/15775**

Resolución de 19 de noviembre de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Cádiz a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general de una sociedad. («BOE» de 7 de diciembre de 2020) **2020/15774**

Resolución de 23 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Madrid núm. XVII a inscribir determinadas cláusulas de los estatutos sociales de una entidad. («BOE» de 10 de diciembre de 2020) **2020/15916**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora mercantil de Toledo, por la que se resuelve no practicar la inscripción de una escritura de apoderamiento. («BOE» de 10 de diciembre de 2020) **2020/15917**

Resolución de 26 de noviembre de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Barcelona núm. VIII a inscribir una escritura de cese y nombramiento de liquidador y liquidación de una sociedad. («BOE» de 10 de diciembre de 2020). **2020/15921**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Barcelona núm. XI a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de escisión parcial de una sociedad. («BOE» de 18 de diciembre de 2020) **2020/16481**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Madrid núm. V a inscribir una escritura de aumento de capital de una sociedad. («BOE» de 18 de diciembre de 2020) . . **2020/16480**

Resolución de 3 de diciembre de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la

registradora mercantil de Asturias núm. 2 a practicar el depósito de las cuentas anuales de una sociedad, relativas al ejercicio de 2018. («BOE» de 18 de diciembre de 2020) **2020/16478**

Resolución de 10 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Palma de Mallorca núm. I a inscribir determinados acuerdos adoptados por el consejo de administración de una sociedad. («BOE» de 28 de diciembre de 2020) **2020/17070**

Resolución de 11 de diciembre de 2020 (9.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles I de Tarragona, por la que se suspende el depósito de las cuentas anuales del ejercicio 2019 de una sociedad, por no acompañarse el informe del auditor de cuentas inscrito con carácter voluntario. («BOE» de 28 de diciembre de 2020) **2020/17080**

Resolución de 17 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de León a inscribir una escritura de modificación de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 9 de enero de 2021) . . **2021/00342**

Resolución de 18 de diciembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil II de Tenerife a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad, relativas al ejercicio de 2019. («BOE» de 9 de enero de 2021) **2021/00343**

1.2.2 RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 23 de octubre de 2020 (1.ª)

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Yaiza-Playa Blanca, contra la calificación del registrador de la Propiedad y Mercantil de Lanzarote, don Emilio Campmany Bermejo, por la que se suspendió la inscripción de un acta notarial de junta general de la sociedad «Bremed Europe, Sociedad Limitada» autorizada por dicho notario, el 17 de septiembre de 2019 con número de su protocolo 805, y de la que resulta la comparecencia el 17 de septiembre de 2019 de don M. C. como representante de la sociedad «Bremed Limited», socio único de la entidad «Bremed Europe, Sociedad Limitada», en el despacho del notario autorizante del título que se califica, y tomó las decisiones de cesar al administrador único con cargo inscrito –don F. O.–, trasladar del domicilio social dentro de la isla de Lanzarote, ampliar el objeto de la entidad, modificar los correspondientes artículos de los estatutos sociales, y nombrarse el mismo –M. C.– como administrador único.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación, de 19 de febrero de 2020, fue notificada al citado notario autorizante el día 28 de febrero de 2020, mediante telefax, según consta acreditado en este expediente mediante el denominado «justificante de transmisiones», y que el recurso se interpuso el 27 de julio de 2020, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, 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.

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012, 31 de agosto de 2017) y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, según las cuales es válida la notificación realizada por telefax por el registrador al notario a efectos de iniciarse el cómputo del plazo de interposición del recurso.

Una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se subsanen los defectos que en ella se hubieran puesto de manifiesto, de ser subsanables, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación prorrogado por la calificación notificada, caducará el asiento de presentación con la consiguiente pérdida de la prioridad.

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 y 10 de enero y 29 de septiembre de 2008), 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 recurso dentro de los plazos legales

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de octubre de 2020 (1.ª).–Firmado: La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.

1.3 Resoluciones dictadas en recursos contra calificaciones de los Registradores de Bienes Muebles

1.3.1 RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de bienes muebles y mercantil XV de Barcelona, por la que se suspende la inscripción de un buque en construcción. («BOE» de 24 de junio de 2020) **2020/06677**

Resolución de 4 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación suscrita por la registradora de bienes muebles II de Madrid, por la que acuerda no practicar la inscripción de una instancia presentada en que se solicita la inscripción de una novación de la hipoteca mobiliaria. («BOE» de 6 de julio de 2020) **2020/07341**

Resolución de 10 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Girona II, por la que se deniega la inscripción de una escritura de pignoración de los derechos derivados de un plan de pensiones. («BOE» de 31 de julio de 2020) . . . **2020/08896**

Resolución de 14 de julio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de bienes muebles de Asturias, por la que se deniega la cancelación de una reserva de dominio. («BOE» de 5 de agosto de 2020) . **2020/09210**

Resolución de 20 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de bienes muebles de Asturias, por la que se deniega la cancelación de una reserva de dominio. («BOE» de 5 de agosto de 2020) . **2020/09219**

Resolución de 17 de septiembre de 2020 (1.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles de Jaén, por la

que se deniega la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas sobre un vehículo inscrito en el Registro de Bienes Muebles. («BOE» de 7 de octubre de 2020) **2020/11925**

1.4 Corrección de errores de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (2.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lorca núm. 1 a inscribir una escritura de extinción de comunidad. («BOE» de 2 de octubre de 2020) . **2020/11650**

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (3.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid núm. 25, por la que se suspende la inscripción determinada cláusula de los estatutos de dicha comunidad. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11648**

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía núm. 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11647**

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (5.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora titular del Registro de la Propiedad de Algemesí (Valencia), por la que suspende la inscripción de una escritura en la que, previa rectificación de superficie y lindes de un solar, se declara la rehabilitación del edificio existente sobre la misma y se procede a su constitución en régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11652**

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (6.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil de Ciudad Real a practicar el depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2017 de una entidad. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11649**

Corrección de errores de la Resolución de 5 de junio de 2020 (7.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente

de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 2 de octubre de 2020) **2020/11651**

Corrección de errores de la Resolución de 14 de julio de 2020 (4.ª), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Úbeda núm. 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 25 de septiembre de 2020) **2020/11223**