

ANUARIO

**DE LA
DIRECCIÓN GENERAL
DE
SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA**

**AÑO
2019**

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

A. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 2 de enero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01520**

Resolución de 2 de enero de 2019 (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 Almería n.º 3, por la que practicó la inscripción de determinada compraventa. («BOE» de 5 de febrero de 2019). . . . **2019/01517**

Resolución de 2 de enero de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que se suspendió la calificación de un mandamiento de adjudicación y cancelación de cargas. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01521**

Resolución de 2 de enero de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barbate a inscribir un acta de venta en pública subasta. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01518**

Resolución de 4 de enero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Guía de Isora, por la que se acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en base a certificado sucesorio europeo. («BOE» de 5 de febrero de 2019). **2019/01522**

Resolución de 4 de enero de 2019 (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 Torre-Pacheco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 5 de febrero de 2019). **2019/01523**

Resolución de 9 de enero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a cancelar una inscripción de dominio. («BOE» de 6 de febrero de 2019). **2019/01582**

Resolución de 9 de enero de 2019 (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 Puçol, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01524**

Resolución de 10 de enero de 2019 (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 Felanitx n.º 2, por la que se suspendió la calificación de una solicitud de cancelación de una condición resolutoria. («BOE» de 6 de febrero de 2019). **2019/01584**

Resolución de 10 de enero de 2019 (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 n.º 28, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de demanda. («BOE» de 6 de febrero de 2019). **2019/01583**

Resolución de 14 de enero de 2019, 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 El Ejido n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 6 de febrero de 2019). **2019/01585**

Resolución de 16 de enero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Unión n.º 2 a practicar la reinscripción del dominio de determinada finca a favor de una sociedad como consecuencia del cumplimiento de una condición resolutoria. («BOE» de 6 de febrero de 2019) **2019/01586**

Resolución de 16 de enero de 2019 (2.^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 Álora, por la que suspende la inscripción de una escritura de entrega de legados, aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 6 de febrero de 2019) **2019/01587**

Resolución de 16 de enero de 2019 (3.^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 Madrid n.º 44, por la que

suspende la inscripción de un acta notarial en expediente para la rectificación de descripción de finca. («BOE» de 6 de febrero de 2019) **2019/01588**

Resolución de 17 de enero de 2019 (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 Madrid n.º 36, por la que se deniega la inscripción de un acta de pago y ocupación en procedimiento de expropiación forzosa. («BOE» de 6 de febrero de 2019) **2019/01590**

Resolución de 17 de enero de 2019 (2.^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 Rute a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario. («BOE» de 6 de febrero de 2019) . . . **2019/01589**

Resolución de 23 de enero de 2019 (1.^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 Villarreal n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02398**

Resolución de 23 de enero de 2019 (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 Alicante n.º 4, respecto de la inscripción registral de una finca en régimen de propiedad horizontal y la expedición de certificación literal de la misma. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02396**

Resolución de 24 de enero de 2019 (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 Móstoles n.º 2. par la que deniega la cancelación de una determinada servidumbre de paso. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02399**

Resolución de 24 de enero de 2019 (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 de Madrid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de subrogación hipotecaria. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02401**

Resolución de 25 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y partición de herencia. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02507**

Resolución de 30 de enero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Betanzos a practicar una anotación preventiva por defecto subsanable. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02511**

Resolución de 30 de enero de 2019 (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 Baza, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02512**

Resolución de 30 de enero de 2019 (3.^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 n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de bienes. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02513**

Resolución de 31 de enero de 2019 (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 Marbella n.º 4 a la modificación de una inscripción registral. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02515**

Resolución de 31 de enero de 2019 (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 Ferrol, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo sobre determinadas fincas. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02514**

Resolución de 1 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la 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 un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 7 de marzo de 2019) **2019/03272**

Resolución de 6 de febrero de 2019 (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 Alcalá de Guadaíra n.º 2, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca cambiaria. («BOE» de 7 de marzo de 2019) **2019/03273**

Resolución de 6 de febrero de 2019 (2.^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 L'Hospitalet de Llobregat n.º 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación en ejecución de convenio para la compraventa de determinado inmueble. («BOE» de 7 de marzo de 2019) **2019/03275**

Resolución de 6 de febrero de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ayamonte a inscribir un testimonio de una sentencia. («BOE» de 7 de marzo de 2019) **2019/03274**

Resolución de 7 de febrero de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 7 de marzo de 2019). **2019/03276**

Resolución de 7 de febrero de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 7 de marzo de 2019). **2019/03277**

Resolución de 8 de febrero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Coloma de Farners a inscribir un testimonio de una sentencia. («BOE» de 7 de marzo de 2019). **2019/03279**

Resolución de 8 de febrero de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Carolina a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 7 de marzo de 2019). **2019/03278**

Resolución de 13 de febrero de 2019 (1.^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 Madrid n.º 18, por la que se suspende la inscripción de un escrito del Delegado Especial de Economía y Hacienda de Madrid. («BOE» de 12 de marzo de 2019). **2019/03530**

Resolución de 13 de febrero de 2019 (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 Albacete n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y constitución de servidumbre. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03529**

Resolución de 13 de febrero de 2019 (3.^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 interina de Granada n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03532**

Resolución de 14 de febrero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Castellón de la Plana n.º 2 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03535**

Resolución de 14 de febrero de 2019 (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 n.º 25, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03533**

Resolución de 14 de febrero de 2019 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03534**

Resolución de 15 de febrero de 2019 (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 Santo Domingo de la Calzada, por la que se suspende la inmatriculación de dos terceras partes de una finca. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03538**

Resolución de 15 de febrero de 2019 (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 Lucena del Cid, por la que se desestiman determinadas alegaciones formuladas respecto de una solicitud de inscripción de representación gráfica de una finca. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03537**

Resolución de 18 de febrero de 2019, 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 Almería n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación. («BOE» de 13 de marzo de 2019). **2019/03601**

Resolución de 20 de febrero de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 1, por la que se deniega la práctica de determinados asientos. («BOE» de 13 de marzo de 2019). **2019/03602**

Resolución de 20 de febrero de 2019 (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 Cristóbal de la Laguna n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 13 de marzo de 2019) **2019/03603**

Resolución de 20 de febrero de 2019 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Miranda de Ebro a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de ejecución directa. («BOE» de 13 de marzo de 2019) **2019/03604**

Resolución de 21 de febrero de 2019 (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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se sus-

pende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva y modificación de división horizontal. («BOE» de 14 de marzo de 2019) **2019/03663**

Resolución de 21 de febrero de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Álora a inscribir un mandamiento judicial ordenando una anotación de demanda. («BOE» de 14 de marzo de 2019) **2019/03661**

Resolución de 21 de febrero de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 14 de marzo de 2019). **2019/03662**

Resolución de 21 de febrero de 2019 (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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 4, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca. («BOE» de 14 de marzo de 2019) **2019/03660**

Resolución de 22 de febrero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a la rectificación del contenido de una inscripción de división material y constitución de servidumbre. («BOE» de 14 de marzo de 2019). **2019/03665**

Resolución de 22 de febrero de 2019 (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 de Cocentaina, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación. («BOE» de 14 de marzo de 2019) **2019/03667**

Resolución de 22 de febrero de 2019 (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 Guadix, por la que se suspende la inscripción de una escritura de hipoteca de máximo en garantía de la concesión de un crédito. («BOE» de 14 de marzo de 2019). **2019/03666**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (1.^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 Gijón n.º 3, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04394**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (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 Gandía n.º 1,

por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04397**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (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 Belmonte, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, entrega de legados y partición de herencias. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04391**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04393**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (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 Lepe, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 26 de marzo de 2019). **2019/04392**

Resolución de 28 de febrero de 2019 (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 Tacoronte, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de legado. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04398**

Resolución de 28 de febrero de 2019 (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 Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04400**

Resolución de 1 de marzo de 2019 (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 n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación hereditaria. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04537**

Resolución de 1 de marzo de 2019 (2.^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 Valladolid n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 28 de marzo de 2019). **2019/04536**

Resolución de 1 de marzo de 2019 (3.^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 Alcantarilla, por la que se deniega la rectificación de una descripción, inscribiéndose el dominio de una

finca a favor de los recurrentes, con la descripción que consta en el Registro. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04538**

Resolución de 5 de marzo de 2019, 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 Mijas n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 28 de marzo de 2019). **2019/04540**

Resolución de 6 de marzo de 2019 (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 Guadarrama-Alpedrete, por la que se deniega la inscripción de una instancia de manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04541**

Resolución de 6 de marzo de 2019 (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 Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04545**

Resolución de 6 de marzo de 2019 (3.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coslada a cancelar determinadas anotaciones en cumplimiento de lo ordenado en una sentencia dictada en procedimiento ordinario. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04543**

Resolución de 6 de marzo de 2019 (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 Barcelona n.º 20 a practicar la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04542**

Resolución de 7 de marzo de 2019 (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 Sarria-Becerreá a rectificar el registro y practicar una cancelación en virtud de instancia privada y auto por el que se resuelve un recurso de queja. («BOE» de 4 de abril de 2019) **2019/04988**

Resolución de 7 de marzo de 2019 (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 Elda n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura donación y se suspende la de una declaración de obra nueva. («BOE» de 4 de abril de 2019). **2019/04989**

Resolución de 7 de marzo de 2019 (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 Caldas de Reis, por la que se suspende

la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. («BOE» de 4 de abril de 2019) **2019/04990**

Resolución de 8 de marzo de 2019 (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 Murcia n.º 4, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial ejecutando el contenido de una transacción. («BOE» de 4 de abril de 2019) **2019/04992**

Resolución de 8 de marzo de 2019 (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 San Sebastián n.º 3 que deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 4 de abril de 2019). **2019/04993**

Resolución de 8 de marzo de 2019 (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 San Sebastián n.º 3 que deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 4 de abril de 2019). **2019/04994**

Resolución de 13 de marzo de 2019 (1.^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 Gérgal, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05286**

Resolución de 13 de marzo de 2019 (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 interina de Granada n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra previa de compraventa. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05287**

Resolución de 13 de marzo de 2019 (3.^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 Tegui, por la que se suspende la calificación de un acta notarial mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05285**

Resolución de 13 de marzo de 2019 (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 Madrid n.º 23, por la que se suspende la calificación por no acreditarse la presentación del título a la liquidación del Impuesto de Plusvalía municipal. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05284**

Resolución de 14 de marzo de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registra-

dora de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir una escritura de rectificación de otra de división horizontal. («BOE» de 9 de abril de 2019). **2019/05289**

Resolución de 14 de marzo de 2019 (2.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 Sahagún, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de adjudicación de herencia, sometida al Derecho sueco. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05288**

Resolución de 14 de marzo de 2019 (3.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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la expedición de una certificación. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05290**

Resolución de 15 de marzo de 2019 (1.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 Orgaz, por la que se suspende la cancelación de las cargas posteriores a una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05292**

Resolución de 15 de marzo de 2019 (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 Mérida n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución de títulos no judiciales. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05291**

Resolución de 18 de marzo de 2019 (1.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 Chiva n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05294**

Resolución de 18 de marzo de 2019 (2.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 La Unión n.º 2, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo, por aparecer la finca inscrita a nombre de persona distinta del embargado. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05293**

Resolución de 20 de marzo de 2019 (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 Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 9 de abril de 2019) . . . **2019/05295**

Resolución de 20 de marzo de 2019 (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 Estepona n.º 2, por la que se deniega la

inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05296**

Resolución de 21 de marzo de 2019 (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 Madrid n.º 13, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05299**

Resolución de 21 de marzo de 2019 (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 Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y manifestación y partición de herencia. («BOE» de 9 de abril de 2019). . **2019/05298**

Resolución de 22 de marzo de 2019 (1.^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 Murcia n.º 3, por la que se suspende la extensión de anotación preventiva de embargo ordenada en un mandamiento judicial. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05302**

Resolución de 22 de marzo de 2019 (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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en ejecución hipotecaria. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05301**

Resolución de 27 de marzo de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22 a inscribir una escritura de donación. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05783**

Resolución de 27 de marzo de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05785**

Resolución de 27 de marzo de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 2 a cancelar una hipoteca unilateral. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05784**

Resolución de 27 de marzo de 2019 (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 Martorell n.º 1 a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05782**

Resolución de 28 de marzo de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del

registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 16 de abril de 2019). **2019/05786**

Resolución de 28 de marzo de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 16 de abril de 2019). **2019/05787**

Resolución de 28 de marzo de 2019 (3.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 n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 16 de abril de 2019). **2019/05788**

Resolución de 29 de marzo de 2019 (1.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 Gernika-Lumo, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05790**

Resolución de 29 de marzo de 2019 (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 Madrid n.º 26, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia, habiendo presentado con posterioridad títulos contradictorios. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05789**

Resolución de 29 de marzo de 2019 (3.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 Tarragona n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación, dictados ambos en un procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 16 de abril de 2019) **2019/05791**

Resolución de 1 de abril de 2019 (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pola de Siero a inscribir una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad. («BOE» de 23 de abril de 2019) **2019/06055**

Resolución de 1 de abril de 2019 (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 Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de un documento mientras no se acredite la previa autoliquidación o declaración del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. («BOE» de 23 de abril de 2019) **2019/06056**

Resolución de 3 de abril de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3 a atender la solicitud, reflejada en un acta notarial, de rectificar determinado asiento de dominio, o bien el contenido de una certificación registral que daba traslado del mismo. («BOE» de 23 de abril de 2019). **2019/06057**

Resolución de 3 de abril de 2019 (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 Torrelavega n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca. («BOE» de 23 de abril de 2019) **2019/06058**

Resolución de 4 de abril de 2019 (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 Albacete n.º 1 a inscribir un acta de finalización de obra y protocolización de libro de edificio. («BOE» de 24 de abril de 2019). . . **2019/06124**

Resolución de 4 de abril de 2019 (2.^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 Molina de Segura n.º 2, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo. («BOE» de 24 de abril de 2019). . . . **2019/06125**

Resolución de 5 de abril de 2019 (1.^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 Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 24 de abril de 2019) **2019/06128**

Resolución de 5 de abril de 2019 (2.^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 Alicante n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 24 de abril de 2019). **2019/06127**

Resolución de 5 de abril de 2019 (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 Valencia de Alcántara-Alcántara, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 24 de abril de 2019). **2019/06126**

Resolución de 10 de abril de 2019 (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 Vilagarcía, por la que se deniega la presentación de un documento privado. («BOE» de 30 de abril de 2019). **2019/06449**

Resolución de 10 de abril de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 30 de abril de 2019) . . . **2019/06451**

Resolución de 10 de abril de 2019 (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 Cocentaina, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06450**

Resolución de 10 de abril de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06448**

Resolución de 11 de abril de 2019 (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 Valencia n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06452**

Resolución de 11 de abril de 2019 (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 de Valencia n.º 17, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra en construcción. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06456**

Resolución de 11 de abril de 2019 (3.^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 Sant Cugat del Vallès n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06453**

Resolución de 11 de abril de 2019 (4.^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 Medio Cudeyo-Solares, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06455**

Resolución de 11 de abril de 2019 (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 Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra de segregación. («BOE» de 30 de abril de 2019) **2019/06454**

Resolución de 22 de abril de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de cali-

ficación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un decreto de adjudicación dictado en el seno de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales, al que se acompaña de mandamiento de cancelación de cargas y otros decretos y diligencias de ordenación, así como un mandamiento de adición. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07056**

Resolución de 22 de abril de 2019 (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 Eivissa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de la descripción de una finca. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07055**

Resolución de 22 de abril de 2019 (3.^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 Medio Cudeyo-Solares, por la que deniega la cancelación del folio real de una finca de origen de concentración parcelaria y el traslado de sus edificaciones al folio real de determinada finca de reemplazo. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07057**

Resolución de 22 de abril de 2019 (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 Madrid n.º 27 a cancelar una anotación preventiva de embargo cautelar. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07054**

Resolución de 23 de abril de 2019 (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 Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07064**

Resolución de 23 de abril de 2019 (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 Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07059**

Resolución de 23 de abril de 2019 (3.^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 Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07060**

Resolución de 23 de abril de 2019 (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 interino de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07061**

Resolución de 23 de abril de 2019 (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 interino de Huércal-Overa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07062**

Resolución de 24 de abril de 2019 (1.^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 Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme por la que se declara extinguido un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra sobre determinada finca. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07069**

Resolución de 24 de abril de 2019 (2.^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 Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07067**

Resolución de 24 de abril de 2019 (3.^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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de remate en procedimiento de ejecución extrajudicial. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07068**

Resolución de 24 de abril de 2019 (4.^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 Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07066**

Resolución de 25 de abril de 2019 (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 Bilbao n.º 10, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación de finca en virtud de procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07070**

Resolución de 25 de abril de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto en el que se solicita la rectificación del Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura respecto a una inscripción. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07072**

Resolución de 25 de abril de 2019 (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 Álora, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio sometida a condición suspensiva. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07071**

Resolución de 26 de abril de 2019 (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 Castro-Urdiales, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). . . . **2019/07074**

Resolución de 26 de abril de 2019 (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 Pontevedra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupaciones, declaraciones de obra nueva, división horizontal y adjudicación de patrimonio común hereditario. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07073**

Resolución de 29 de abril de 2019 (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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia en la que se formaliza una segregación. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07076**

Resolución de 29 de abril de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia aclarada por otra posterior. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07077**

Resolución de 29 de abril de 2019 (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 Madrid n.º 37 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07075**

Resolución de 30 de abril de 2019 (1.^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 Bilbao n.º 6, por la que suspende parcialmente la inscripción de una escritura de donación de la participación indivisa de una finca y la atribución del uso exclusivo de un trastero perteneciente a la citada finca a una de las condueñas de la misma, en cuanto a dicha atribución de uso. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07081**

Resolución de 30 de abril de 2019 (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 Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para la inmatriculación. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07078**

Resolución de 30 de abril de 2019 (3.^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 n.º 4, por la que se suspende la inscrip-

ción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07080**

Resolución de 30 de abril de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07079**

Resolución de 8 de mayo de 2019 (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 Coria, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público. («BOE» de 1 de junio de 2019) . . . **2019/08186**

Resolución de 8 de mayo de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Figueres a inscribir el testimonio de una sentencia que declara la resolución de una compraventa inscrita. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08185**

Resolución de 8 de mayo de 2019 (3.^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 Montilla, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08188**

Resolución de 8 de mayo de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación suscrita por el registrador de la propiedad de Palma del Río, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo destinado a la adquisición de una vivienda unifamiliar en construcción. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08189**

Resolución de 9 de mayo de 2019 (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 Albacete n.º 1, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de modificación y ampliación de préstamo hipotecario. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08191**

Resolución de 9 de mayo de 2019 (2.^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 Arévalo, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08193**

Resolución de 9 de mayo de 2019 (3.^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 Arévalo, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08194**

Resolución de 9 de mayo de 2019 (4.^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 Arévalo, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08192**

Resolución de 10 de mayo de 2019 (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 Santander n.º 5 a anotar un embargo preventivo. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08478**

Resolución de 10 de mayo de 2019 (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 Punta Umbría, por la que se practicó la inscripción correspondiente con arrastre de cargas. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08477**

Resolución de 10 de mayo de 2019 (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 Carlet n.º 1, por la que deniega la inscripción de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de una finca. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08479**

Resolución de 14 de mayo de 2019 (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 interina de La Unión n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa de finca en ejercicio unilateral de opción de compra inscrita sobre la misma. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08480**

Resolución de 14 de mayo de 2019 (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 Lucena del Cid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión en pago de deuda. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08481**

Resolución de 14 de mayo de 2019 (3.^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 n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08484**

Resolución de 14 de mayo de 2019 (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 Tàrrega, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obras por antigüedad. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08482**

Resolución de 14 de mayo de 2019 (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 n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 7 de junio de 2019) **2019/08483**

Resolución de 16 de mayo de 2019 (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 interina de Celanova, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra. («BOE» de 13 de junio de 2019). **2019/08857**

Resolución de 16 de mayo de 2019 (2.^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 Barcelona n.º 1 a inscribir una sentencia aprobatoria del convenio regulador de los efectos de una separación judicial de mutuo acuerdo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08856**

Resolución de 16 de mayo de 2019 (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 Albacete n.º 1 a inscribir un acta de finalización de obra autorizada por notario. («BOE» de 13 de junio de 2019). **2019/08855**

Resolución de 17 de mayo de 2019 (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 Olmedo, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08861**

Resolución de 17 de mayo de 2019 (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 Olmedo, por la que deniega la inscripción de un acta de rectificación de la de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08860**

Resolución de 17 de mayo de 2019 (3.^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 Cuenca, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08859**

Resolución de 20 de mayo de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación suscrita por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que acuerda practicar la inscripción de una escritura de constitución de dos hipotecas unilaterales de igual rango y suspender la inscripción del tipo de subasta por razón de la aportación de un certificado de tasación caducado. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08592**

Resolución de 20 de mayo de 2019 (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 Móstoles n.º 4 relativa a un testimonio de sentencia firme. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08591**

Resolución de 21 de mayo de 2019 (1.^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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la práctica de la anotación ordenada mediante mandamiento, que establece la afectación fiscal sobre una finca. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08593**

Resolución de 21 de mayo de 2019 (2.^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 Marbella n.º 3, por la que se suspende la práctica de la anotación ordenada mediante mandamiento, que establece la afectación fiscal sobre una finca. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08594**

Resolución de 22 de mayo de 2019 (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 Sant Mateu a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08595**

Resolución de 22 de mayo de 2019 (2.^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 Arévalo, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08597**

Resolución de 22 de mayo de 2019 (3.^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 Cádiz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08596**

Resolución de 22 de mayo de 2019 (4.^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 Meco, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 10 de junio de 2019) **2019/08598**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (1.^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 Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08864**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (2.^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 Motilla del Palancar, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08865**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (3.^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 n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08866**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (4.^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 n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08867**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (5.^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 n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08868**

Resolución de 23 de mayo de 2019 (6.^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 n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08869**

Resolución de 24 de mayo de 2019 (1.^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 Madrid n.º 44, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09474**

Resolución de 24 de mayo de 2019 (2.^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 Madrid n.º 44, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09475**

Resolución de 24 de mayo de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Almería n.º 3 a presentar una instancia privada. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09473**

Resolución de 24 de mayo de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 4, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de donación con pacto de definición. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09472**

Resolución de 24 de mayo de 2019 (5.^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 Benissa, por la que se suspende la calificación de una escritura de aceptación de herencia y adjudicación por no acreditarse la presentación e ingreso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de no residentes. («BOE» de 24 de junio de 2019). **2019/09476**

Resolución de 29 de mayo de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad por los que se modifican los estatutos de la misma. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09477**

Resolución de 29 de mayo de 2019 (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 Alcázar de San Juan n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una sentencia. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09478**

Resolución de 30 de mayo de 2019 (1.^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 Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09479**

Resolución de 30 de mayo de 2019 (2.^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 Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09480**

Resolución de 3 de junio de 2019 (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 Viver, por la que se suspende la inscripción de una división horizontal otorgada sin autorización administrativa. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09481**

Resolución de 3 de junio de 2019 (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 Orihuela n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09482**

Resolución de 5 de junio de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Denia n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09485**

Resolución de 5 de junio de 2019 (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 O Carballiño-Ribadavia, por la que se suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público complementada por acta de notoriedad. («BOE» de 24 de junio de 2019). **2019/09486**

Resolución de 5 de junio de 2019 (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 Valencia n.º 6 a inscribir una escritura de aceptación, partición y adjudicación de herencias. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09484**

Resolución de 5 de junio de 2019 (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 Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una agrupación de fincas. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09487**

Resolución de 6 de junio de 2019 (1.^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 Mazarrón, por la que suspendía la inscripción de una herencia respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre. («BOE» de 3 de julio de 2019). **2019/09921**

Resolución de 6 de junio de 2019 (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 Córdoba n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencias y adjudicación de bienes. («BOE» de 3 de julio de 2019) **2019/09920**

Resolución de 6 de junio de 2019 (3.^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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 3 de julio de 2019) **2019/09922**

Resolución de 6 de junio de 2019 (4.^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 Balmaseda, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 3 de julio de 2019) **2019/09923**

Resolución de 7 de junio de 2019 (1.^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 Lorca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de compraventa de finca no inmatriculada. («BOE» de 4 de julio de 2019) **2019/09972**

Resolución de 7 de junio de 2019 (2.^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 Almonte, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 4 de julio de 2019) **2019/09971**

Resolución de 7 de junio de 2019 (3.^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 n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 4 de julio de 2019) **2019/09969**

Resolución de 7 de junio de 2019 (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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie. («BOE» de 4 de julio de 2019). **2019/09968**

Resolución de 7 de junio de 2019 (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 Sevilla n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de arrendamiento. («BOE» de 4 de julio de 2019). **2019/09970**

Resolución de 12 de junio de 2019 (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 Torrent n.º 2 a practicar una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10145**

Resolución de 12 de junio de 2019 (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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 9 de julio de 2019). **2019/10147**

Resolución de 12 de junio de 2019 (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 Oviedo n.º 5, por la que se deniega la inscrip-

ción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10148**

Resolución de 13 de junio de 2019 (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 San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. («BOE» de 9 de julio de 2019). **2019/10151**

Resolución de 13 de junio de 2019 (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 Salamanca n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido por la indicada entidad por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. («BOE» de 9 de julio de 2019). **2019/10150**

Resolución de 13 de junio de 2019 (3.^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 interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 9 de julio de 2019). **2019/10152**

Resolución de 14 de junio de 2019 (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 La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de entrega de legado en cumplimiento de sentencia firme. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10153**

Resolución de 14 de junio de 2019 (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 Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10154**

Resolución de 17 de junio de 2019 (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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 a cancelar determinada inscripción de hipoteca. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10517**

Resolución de 17 de junio de 2019 (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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de acta de finalización de obra. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10518**

Resolución de 19 de junio de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la regis-

tradora de la propiedad de Enguera, por la que se suspende la cancelación de determinadas hipotecas. («BOE» de 17 de julio de 2019). **2019/10519**

Resolución de 19 de junio de 2019 (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 Altea, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 17 de julio de 2019) . . . **2019/10521**

Resolución de 20 de junio de 2019 (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 Oviedo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10523**

Resolución de 20 de junio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, herencia y declaración de obra nueva. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10522**

Resolución de 20 de junio de 2019 (3.^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 Madrid n.º 40, por la que se suspende anotación preventiva de sentencia relativa a la atribución de un derecho de uso. («BOE» de 17 de julio de 2019). **2019/10524**

Resolución de 21 de junio de 2019 (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 Carmona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de establecerse la liquidación de intereses remuneratorios sobre la base del año comercial de 360 días. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10528**

Resolución de 21 de junio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal con constitución de servidumbre de paso. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10526**

Resolución de 21 de junio de 2019 (3.^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 interina de Montefrío, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa. («BOE» de 17 de julio de 2019). **2019/10530**

Resolución de 21 de junio de 2019 (4.^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 Vitoria n.º 5, por la que se

suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo, por dirigirse el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, sin que se haya notificado a ningún posible heredero ni se haya nombrado un administrador judicial de la herencia. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10529**

Resolución de 21 de junio de 2019 (5.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 9, relativa a una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10525**

Resolución de 26 de junio de 2019 (1.^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 Viver, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad y división en régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 22 de julio de 2019) **2019/10738**

Resolución de 26 de junio de 2019 (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 n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 22 de julio de 2019) **2019/10736**

Resolución de 26 de junio de 2019 (3.^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 Coria, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial por la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 22 de julio de 2019) **2019/10737**

Resolución de 27 de junio de 2019 (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 Igualada n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por la razón de considerar abusiva la cláusula referida al interés moratorio. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10879**

Resolución de 27 de junio de 2019 (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 Fraga, por la que se deniega la práctica de una anotación de demanda de reconocimiento de servidumbre de paso dirigida contra una subcomunidad de propietarios. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10878**

Resolución de 27 de junio de 2019 (3.^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 Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10880**

Resolución de 27 de junio de 2019 (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 San Roque, por la que se deniega la expedición de una nota simple negativa. («BOE» de 25 de julio de 2019) . . . **2019/10881**

Resolución de 28 de junio de 2019 (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 Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de renuncia, aceptación y adjudicación de herencia y extinción de usufructo. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10882**

Resolución de 28 de junio de 2019 (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 Zaragoza n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10883**

Resolución de 28 de junio de 2019 (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 Archena, por la que se deniega la inscripción de una instancia de heredera única. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10885**

Resolución de 28 de junio de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por la registradora de la propiedad de Pego, por no constar inscrita la superficie de la finca. («BOE» de 25 de julio de 2019) **2019/10884**

Resolución de 3 de julio de 2019 (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 Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación parcial de sociedad de gananciales y adjudicación parcial de herencia. («BOE» de 26 de julio de 2019) **2019/10945**

Resolución de 3 de julio de 2019 (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 de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 26 de julio de 2019) **2019/10949**

Resolución de 3 de julio de 2019 (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 Murcia n.º 1, por la que se desestima la solicitud de traslado y la expedición de certificación para el traslado de determinadas fincas de ese Registro al Registro de la Propiedad de Murcia n.º 5. («BOE» de 26 de julio de 2019) **2019/10948**

Resolución de 3 de julio de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del regis-

trador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de permuta. («BOE» de 26 de julio de 2019) . . . **2019/10944**

Resolución de 3 de julio de 2019 (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 Albacete n.º 1 a inscribir una escritura de aceptación, manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 26 de julio de 2019) **2019/10946**

Resolución de 4 de julio de 2019 (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 Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una declaración de obra nueva. («BOE» de 27 de julio de 2019) **2019/11020**

Resolución de 4 de julio de 2019 (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 Bilbao n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de legado. («BOE» de 27 de julio de 2019) **2019/11017**

Resolución de 4 de julio de 2019 (3.^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 Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 27 de julio de 2019) **2019/11021**

Resolución de 4 de julio de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 27 de julio de 2019) **2019/11019**

Resolución de 4 de julio de 2019 (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 Posadas a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 27 de julio de 2019) **2019/11018**

Resolución de 5 de julio de 2019 (1.^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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11077**

Resolución de 5 de julio de 2019 (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 de El Rosario-Área Metro-

litana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11078**

Resolución de 5 de julio de 2019 (3.^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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11076**

Resolución de 5 de julio de 2019 (4.^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 El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11075**

Resolución de 5 de julio de 2019 (5.^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 Majadahonda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11074**

Resolución de 8 de julio de 2019 (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 Arganda del Rey n.º 2, por la que suspende la inscripción de la donación de una finca de 600 metros cuadrados. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11080**

Resolución de 8 de julio de 2019 (2.^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 Barcelona n.º 14 a inscribir una escritura de división horizontal. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11079**

Resolución de 8 de julio de 2019 (3.^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 Vélez-Málaga n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11083**

Resolución de 8 de julio de 2019 (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 Chinchón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y disolución de comunidad. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11081**

Resolución de 8 de julio de 2019 (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 Granada n.º 6, por la que no se cancela una inscripción de dominio y una anotación preventiva sobre una finca registral del mencionado Registro de la Propiedad. («BOE» de 29 de julio de 2019) **2019/11082**

Resolución de 10 de julio de 2019 (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 Cervera de Pisuerga, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11357**

Resolución de 10 de julio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Bilbao n.º 3 a inscribir una escritura de manifestación de herencia. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11355**

Resolución de 10 de julio de 2019 (3.^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 San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11358**

Resolución de 11 de julio de 2019 (1.^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 San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11360**

Resolución de 11 de julio de 2019 (2.^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 Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11361**

Resolución de 12 de julio de 2019 (1.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) . . . **2019/11366**

Resolución de 12 de julio de 2019 (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 de Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) . . . **2019/11365**

Resolución de 12 de julio de 2019 (3.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) . . . **2019/11364**

Resolución de 12 de julio de 2019 (4.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) . . . **2019/11362**

Resolución de 12 de julio de 2019 (5.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 2 de agosto de 2019) . . . **2019/11363**

Resolución de 19 de julio de 2019 (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 accidental de Madrid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y constitución de una comunidad funcional. («BOE» de 8 de agosto de 2019) **2019/11684**

Resolución de 19 de julio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva declarada en escritura pública. («BOE» de 8 de agosto de 2019) **2019/11685**

Resolución de 19 de julio de 2019 (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 Madrid n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo, segregación y agrupación de fincas. («BOE» de 8 de agosto de 2019) **2019/11683**

Resolución de 22 de julio de 2019 (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 Baza a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción. («BOE» de 9 de agosto de 2019) **2019/11747**

Resolución de 22 de julio de 2019 (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 San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una finca en ejecución hipotecaria. («BOE» de 9 de agosto de 2019) **2019/11749**

Resolución de 22 de julio de 2019 (3.^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 Vila-seca, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación. («BOE» de 9 de agosto de 2019). . . . **2019/11752**

Resolución de 22 de julio de 2019 (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 Logroño n.º 2, por la que se practicó la inscripción de una determinada ejecución hipotecaria. («BOE» de 9 de agosto de 2019) **2019/11750**

Resolución de 22 de julio de 2019 (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 Marbella n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un convenio regulador. («BOE» de 9 de agosto de 2019). **2019/11751**

Resolución de 23 de julio de 2019 (1.^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 Jaén n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13598**

Resolución de 23 de julio de 2019 (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 de Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13600**

Resolución de 23 de julio de 2019 (3.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13601**

Resolución de 23 de julio de 2019 (4.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13602**

Resolución de 23 de julio de 2019 (5.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13604**

Resolución de 23 de julio de 2019 (6.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13599**

Resolución de 23 de julio de 2019 (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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13603**

Resolución de 24 de julio de 2019 (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 San Javier n.º 1, por la que se suspende inscripción de una escritura de compraventa de dos fincas. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13611**

Resolución de 24 de julio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de aceptación de derechos legítimos. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13605**

Resolución de 24 de julio de 2019 (3.^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 interina de Almodóvar del Campo, por la que no se admite una solicitud de conciliación. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13612**

Resolución de 24 de julio de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 a inscribir una escritura de cesión de crédito bilateral. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13607**

Resolución de 24 de julio de 2019 (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 Mieres a expedir una certificación de dominio y cargas. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13606**

Resolución de 24 de julio de 2019 (6.^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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13609**

Resolución de 24 de julio de 2019 (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 Madrid n.º 40, por la que se deniega

la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13610**

Resolución de 25 de julio de 2019 (1.^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 Águilas, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y complementada por otra de subsanación. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14225**

Resolución de 25 de julio de 2019 (2.^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 Rivas Vaciamadrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14226**

Resolución de 25 de julio de 2019 (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 Madrid n.º 47 a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14222**

Resolución de 25 de julio de 2019 (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 n.º 2, por la que suspende la inscripción de una edificación declarada sobre el resto de una finca. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14224**

Resolución de 25 de julio de 2019 (5.^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 Palma de Mallorca n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un convenio regulador de los efectos derivados de la regulación de la patria potestad de hijos no matrimoniales. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14230**

Resolución de 25 de julio de 2019 (6.^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 Elche n.º 3, respecto de la escritura de solicitud de cancelación de condición resolutoria por caducidad convenida y pago de precio aplazado. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14227**

Resolución de 25 de julio de 2019 (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 Valencia n.º 8, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14228**

Resolución de 25 de julio de 2019 (8.^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 Valencia n.º 8, por la

que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 4 de octubre de 2019). **2019/14229**

Resolución de 26 de julio de 2019 (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 Vitoria n.º 5, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo seguido contra una herencia yacente como consecuencia de gastos generados en una comunidad de propietarios. («BOE» de 11 de octubre de 2019) . . . **2019/14600**

Resolución de 26 de julio de 2019 (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 de Pego, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de una plaza de garaje, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. («BOE» de 11 de octubre de 2019) **2019/14602**

Resolución de 26 de julio de 2019 (3.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 24 de octubre de 2019) **2019/15268**

Resolución de 26 de julio de 2019 (4.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 24 de octubre de 2019) **2019/15269**

Resolución de 26 de julio de 2019 (5.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 11 de octubre de 2019) **2019/14601**

Resolución de 26 de julio de 2019 (6.^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 Daimiel, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 11 de octubre de 2019) **2019/14603**

Resolución de 26 de julio de 2019 (7.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Jijona, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 11 de octubre de 2019) **2019/14597**

Resolución de 26 de julio de 2019 (8.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 22 a cancelar por caducidad dos anotaciones preventivas. («BOE» de 11 de octubre de 2019) **2019/14599**

Resolución de 26 de julio de 2019 (9.^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 n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial. («BOE» de 14 de octubre de 2019) **2019/14713**

Resolución de 26 de julio de 2019 (10.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cazalla de la Sierra a inscribir una instancia de heredero único. («BOE» de 11 de octubre de 2019). **2019/14598**

Resolución de 6 de agosto de 2019 (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 Eivissa n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y posterior agrupación. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15147**

Resolución de 6 de agosto de 2019 (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 Tarragona n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. («BOE» de 22 de octubre de 2019). **2019/15143**

Resolución de 6 de agosto de 2019 (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 Valencia n.º 11, a inscribir una escritura de dación en pago de deudas. («BOE» de 22 de octubre de 2019). **2019/15145**

Resolución de 6 de agosto de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25 a inscribir un testimonio del decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15146**

Resolución de 6 de agosto de 2019 (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 Cartagena n.º 1, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15144**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de

una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15151**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15152**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (3.^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 Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15153**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación inscrita conforme al artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15154**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15150**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15148**

Resolución de 8 de agosto de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 22 de octubre de 2019) **2019/15149**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15545**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a practicar una nota marginal. («BOE» de 30 de octubre de 2019). **2019/15547**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a practicar una nota marginal. («BOE» de 30 de octubre de 2019). **2019/15548**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 3 a practicar una nota marginal. («BOE» de 30 de octubre de 2019). **2019/15549**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (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 Madrid n.º 25, por la que se suspende inscripción de un auto de adjudicación dictado en autos de ejecución hipotecaria. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15551**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (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 Bilbao n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15544**

Resolución de 21 de agosto de 2019 (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 Zaragoza n.º 9, por la que se suspende la inscripción de una escritura de repudiación y aceptación de herencia. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15552**

Resolución de 23 de agosto de 2019 (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 Oviedo n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15553**

Resolución de 29 de agosto de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granollers n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15554**

Resolución de 29 de agosto de 2019 (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 n.º 6, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15555**

Resolución de 2 de septiembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de hipoteca solicitada mediante escrito por el hipotecante con base en la caducidad legal de la hipoteca, disposición de la Ley y/o por el pago del préstamo por tercero. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15556**

Resolución de 2 de septiembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15557**

Resolución de 2 de septiembre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 30 de octubre de 2019) . **2019/15558**

Resolución de 2 de septiembre de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación dictada por la registradora de la propiedad de Cádiz n.º 1, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15559**

Resolución de 3 de septiembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15561**

Resolución de 3 de septiembre de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15560**

Resolución de 3 de septiembre de 2019 (3.^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 Amposta n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15562**

Resolución de 3 de septiembre de 2019 (4.^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 Amposta n.º 1, por la que se sus-

pende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15563**

Resolución de 4 de septiembre de 2019 (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 Albacete n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 30 de octubre de 2019). **2019/15566**

Resolución de 4 de septiembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Estepona n.º 1, por la que acuerda denegar la práctica de cancelación en relación a la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 30 de octubre de 2019) . . . **2019/15568**

Resolución de 4 de septiembre de 2019 (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 Lucena del Cid, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de declaración de obra nueva por antigüedad. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15565**

Resolución de 4 de septiembre de 2019 (4.^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 n.º 38, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca por medio de instancia privada. («BOE» de 30 de octubre de 2019). . **2019/15569**

Resolución de 4 de septiembre de 2019 (5.^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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15567**

Resolución de 5 de septiembre de 2019 (1.^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 Soria n.º 1, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca, realizada en procedimiento de ejecución administrativo. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). **2019/15774**

Resolución de 5 de septiembre de 2019 (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 suspende la inscripción de una escritura de segregación, compraventa y agrupación. («BOE» de 4 de noviembre de 2019) **2019/15772**

Resolución de 5 de septiembre de 2019 (3.^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 n.º 3, por la que se sus-

pende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). . . . **2019/15773**

Resolución de 5 de septiembre de 2019 (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 San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). **2019/15771**

Resolución de 6 de septiembre de 2019 (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 Santa Coloma de Farners a inscribir una sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral de una participación indivisa. («BOE» de 4 de noviembre de 2019) **2019/15776**

Resolución de 6 de septiembre de 2019 (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 Benavente-Puebla de Sanabria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). **2019/15775**

Resolución de 6 de septiembre de 2019 (3.^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 Alcobendas n.º 2, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo. («BOE» de 4 de noviembre de 2019) **2019/15777**

Resolución de 6 de septiembre de 2019 (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 Telde n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una anotación de embargo y de asientos posteriores, al estar ya caducada la anotación. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). . . . **2019/15778**

Resolución de 10 de septiembre de 2019 (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 Alcoy, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca por caducidad en virtud de instancia privada. («BOE» de 7 de noviembre de 2019). **2019/15928**

Resolución de 16 de septiembre de 2019 (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 Mataró n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 7 de noviembre de 2019). . . . **2019/15929**

Resolución de 16 de septiembre de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la

inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 7 de noviembre de 2019) **2019/15930**

Resolución de 17 de septiembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a inscribir una escritura de carta de pago de un préstamo y cancelación de hipoteca. («BOE» de 6 de noviembre de 2019) **2019/15880**

Resolución de 17 de septiembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir un acta de herencia recibido por notario de Louviers (Eure, Francia). («BOE» de 6 de noviembre de 2019) **2019/15879**

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (1.^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 Ponferrada n.º 1, por la que se suspende la anotación de embargo ordenada en mandamiento. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16037**

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (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 Vélez-Málaga n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16035**

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (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 Cuéllar, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16033**

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 9 a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la fase de liquidación del concurso de la titular registral de la misma. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16032**

Resolución de 18 de septiembre de 2019 (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 Corcubión-Muros, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por existir dudas sobre la posible invasión de dominio público. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16034**

Resolución de 19 de septiembre de 2019 (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 Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16040**

Resolución de 19 de septiembre de 2019 (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 Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16041**

Resolución de 19 de septiembre de 2019 (3.^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 Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16042**

Resolución de 19 de septiembre de 2019 (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 Almagro, por la que se deniega la práctica de una nota marginal. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16039**

Resolución de 20 de septiembre de 2019 (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 Barcelona n.º 6 a cancelar una inscripción de hipoteca. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16280**

Resolución de 20 de septiembre de 2019 (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 Molina de Segura n.º 1, por la que se deniega la presentación de un documento privado. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16283**

Resolución de 20 de septiembre de 2019 (3.^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 Lepe, por la que se deniega la inscripción de la compraventa de una finca subastada en procedimiento ejecución extrajudicial de finca hipotecada. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) . . . **2019/16284**

Resolución de 20 de septiembre de 2019 (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 Terrassa n.º 2, por la que se deniega cancelación de inscripciones de compraventa, hipoteca y adjudicación judicial en virtud de una instancia. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16285**

Resolución de 20 de septiembre de 2019 (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 San Sebastián de La Gomera, por la que se deniega la inscripción de auto judicial de reanudación de tracto sucesivo. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16282**

Resolución de 23 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de califica-

ción del registrador de la propiedad de Villacarrillo, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria, junto con mandamiento de cancelación, por la que se adjudicaba una finca. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16286**

Resolución de 25 de septiembre de 2019 (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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la escritura de venta de finca subastada. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16290**

Resolución de 25 de septiembre de 2019 (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 Santiago de Compostela n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16287**

Resolución de 25 de septiembre de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 13 de noviembre de 2019). **2019/16289**

Resolución de 25 de septiembre de 2019 (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 Valencia n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 13 de noviembre de 2019). **2019/16288**

Resolución de 26 de septiembre de 2019 (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 accidental de Dos Hermanas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16291**

Resolución de 26 de septiembre de 2019 (2.^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 Cuenca, por la que suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital social por la que se transmiten determinados derechos de concesión minera. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16292**

Resolución de 27 de septiembre de 2019 (1.^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 Manilva, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participaciones indivisas de fincas rústicas. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16294**

Resolución de 27 de septiembre de 2019 (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 de Zafra, por la que suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo. («BOE» de 13 de noviembre de 2019). **2019/16295**

Resolución de 27 de septiembre de 2019 (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 Bilbao n.º 6, por la que se deniega la rectificación de una segregación ya inscrita solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16293**

Resolución de 2 de octubre de 2019 (1.^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 Tui, por la que se deniega la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en autos de procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) . **2019/16378**

Resolución de 2 de octubre de 2019 (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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia de divorcio de mutuo acuerdo con aprobación de un convenio regulador. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16374**

Resolución de 2 de octubre de 2019 (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 Móstoles n.º 3 a inscribir una escritura de adjudicación de finca en subasta notarial. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16376**

Resolución de 2 de octubre de 2019 (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 Torredembarra, por la que se suspende la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16377**

Resolución de 2 de octubre de 2019 (5.^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 Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de una finca. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16379**

Resolución de 3 de octubre de 2019 (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 Hoyos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16384**

Resolución de 3 de octubre de 2019 (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 Córdoba n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación de herencia y adjudicación de bienes. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16380**

Resolución de 3 de octubre de 2019 (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 Valencia n.º 11 a inscribir una escritura de donación. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16382**

Resolución de 3 de octubre de 2019 (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 Úbeda n.º 1, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de dominio. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16383**

Resolución de 4 de octubre de 2019 (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 accidental de Baza a inscribir una sentencia firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16386**

Resolución de 4 de octubre de 2019 (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 Torrelaguna, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16387**

Resolución de 4 de octubre de 2019 (3.^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 Villajoyosa n.º 2, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16388**

Resolución de 9 de octubre de 2019 (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 Torrelavega n.º 1, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16391**

Resolución de 9 de octubre de 2019 (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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16392**

Resolución de 9 de octubre de 2019 (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 Campillos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 14 de noviembre de 2019) **2019/16390**

Resolución de 10 de octubre de 2019 (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 Tomelloso, por la que deniega la inmatriculación de varias fincas. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16820**

Resolución de 10 de octubre de 2019 (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 Avilés n.º 2, por la que se deniega la tramitación del expediente de rectificación de doble inmatriculación solicitado. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16821**

Resolución de 10 de octubre de 2019 (3.^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 Medio Cudeyo-Solares, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 25 de noviembre de 2019) **2019/16925**

Resolución de 11 de octubre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16823**

Resolución de 11 de octubre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 10 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16824**

Resolución de 11 de octubre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la denegación dictada por el registrador de la propiedad de Betanzos a inscribir una escritura de ampliación de capital. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) . . . **2019/16822**

Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16825**

Resolución de 15 de octubre de 2019 (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 Cangas, por la que se suspende la

cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16828**

Resolución de 15 de octubre de 2019 (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 A Pobra de Trives, por la que suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de dos fincas que constan inmatriculadas en el año 2007. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16829**

Resolución de 15 de octubre de 2019 (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 Valladolid n.º 7, por la que se suspende la solicitud de rectificación de un derecho de uso de una vivienda en virtud de instancia privada. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16827**

Resolución de 15 de octubre de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián n.º 2 a inscribir un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16826**

Resolución de 16 de octubre de 2019 (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 Cieza n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de permuta. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) . . . **2019/16832**

Resolución de 16 de octubre de 2019 (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 Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencia. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16830**

Resolución de 16 de octubre de 2019 (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 Vigo n.º 3 a inscribir un auto de adjudicación. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16831**

Resolución de 17 de octubre de 2019 (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 Úbeda n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto de aprobación de cuaderno particional en ejecución de sentencia. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16833**

Resolución de 17 de octubre de 2019 (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 Oviedo n.º 2, por la que se suspende

la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16834**

Resolución de 17 de octubre de 2019 (3.^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 Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cesión de créditos hipotecarios. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16835**

Resolución de 18 de octubre de 2019 (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 Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la demandada. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16836**

Resolución de 23 de octubre de 2019 (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 Altea, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de obra nueva y propiedad horizontal y segregación. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16840**

Resolución de 23 de octubre de 2019 (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 Murcia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de legado. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16837**

Resolución de 23 de octubre de 2019 (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 Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16839**

Resolución de 24 de octubre de 2019 (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 Valencia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16841**

Resolución de 24 de octubre de 2019 (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 Ferrol, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16843**

Resolución de 25 de octubre de 2019 (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 Mancha Real, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago derivada de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16845**

Resolución de 25 de octubre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a inscribir un testimonio de auto judicial firme por el que se declara justificado el dominio de dos fincas en el que se hace mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16844**

Resolución de 25 de octubre de 2019 (3.^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 A Coruña n.º 6, por la que deniega la inscripción de una escritura pública de constitución de servidumbres recíprocas de mancomunidad para la instalación de ascensor en determinados edificios. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16846**

Resolución de 30 de octubre de 2019 (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 Lalín, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17053**

Resolución de 30 de octubre de 2019 (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 Aoiz, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas dictado en procedimiento de ejecución. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17052**

Resolución de 31 de octubre de 2019 (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 Elche n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de declaración de divorcio con convenio regulador. («BOE» de 27 de noviembre de 2019). **2019/17054**

Resolución de 31 de octubre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación desfavorable de la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17055**

Resolución de 4 de noviembre de 2019 (1.^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 Barcelona n.º

24, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara la adquisición de una finca por usucapión. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17059**

Resolución de 4 de noviembre de 2019 (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 Terrassa n.º 2, por la que se deniega la expedición de la certificación registral solicitada en mandamiento para ejecución hipotecaria. («BOE» de 27 de noviembre de 2019). **2019/17058**

Resolución de 5 de noviembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tomelloso a la localización catastral y emisión de publicidad catastral de una finca registral. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17062**

Resolución de 5 de noviembre de 2019 (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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17060**

Resolución de 5 de noviembre de 2019 (3.^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 Madrid n.º 29, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17063**

Resolución de 6 de noviembre de 2019 (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 Gandía n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y exceso de cabida. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17065**

Resolución de 6 de noviembre de 2019 (2.^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 Palma de Mallorca n.º 8, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de venta de dos fincas rústicas. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17066**

Resolución de 7 de noviembre de 2019 (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 Jerez de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 28 de noviembre de 2019) **2019/17137**

Resolución de 7 de noviembre de 2019 (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 Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal. («BOE» de 28 de noviembre de 2019) **2019/17136**

Resolución de 7 de noviembre de 2019 (3.^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 Málaga n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto. («BOE» de 28 de noviembre de 2019) **2019/17138**

Resolución de 8 de noviembre de 2019 (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 Guía de Isora, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 28 de noviembre de 2019) **2019/17141**

Resolución de 8 de noviembre de 2019 (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 Palma de Mallorca n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. («BOE» de 28 de noviembre de 2019). **2019/17139**

Resolución de 8 de noviembre de 2019 (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 El Puerto de Santa María n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos fincas rústicas, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta. («BOE» de 28 de noviembre de 2019). **2019/17140**

Resolución de 8 de noviembre de 2019 (4.^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 Telde n.º 1, 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 3 de diciembre de 2019). **2019/17276**

Resolución de 14 de noviembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Altea a inscribir un testimonio de un auto judicial de homologación de una transacción. («BOE» de 3 de diciembre de 2019) **2019/17390**

Resolución de 14 de noviembre de 2019 (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 Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 3 de diciembre de 2019). **2019/17391**

Resolución de 15 de noviembre de 2019, 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 Logroño n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adición de herencia. («BOE» de 3 de diciembre de 2019) **2019/17392**

Resolución de 20 de noviembre de 2019 (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 La Bañeza, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 10 de diciembre de 2019) **2019/17727**

Resolución de 20 de noviembre de 2019 (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 Sueca, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 10 de diciembre de 2019). **2019/17725**

Resolución de 20 de noviembre de 2019 (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 interina de Benabarre, por la que se deniega la inscripción de una rectificación de descripción de finca en virtud de escritura pública. («BOE» de 10 de diciembre de 2019). **2019/17726**

Resolución de 20 de noviembre de 2019 (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 Madrid n.º 14, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación de dos inmuebles vendidos en pública subasta como consecuencia de una disolución de comunidad. («BOE» de 10 de diciembre de 2019) **2019/17728**

Resolución de 20 de noviembre de 2019 (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 Madrid n.º 38, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 10 de diciembre de 2019) **2019/17724**

Resolución de 21 de noviembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir una escritura de división de finca en régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18456**

Resolución de 21 de noviembre de 2019 (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 Estella-Lizarrá n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una segregación, donación y agrupación. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18460**

Resolución de 21 de noviembre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mahón, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la revocación de una inscripción de cancelación. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18457**

Resolución de 21 de noviembre de 2019 (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 Madrid n.º 20, por la que se suspende la cancelación de una anotación de prohibición y limitación de disponer. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18459**

Resolución de 21 de noviembre de 2019 (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 Madrid n.º 53, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18461**

Resolución de 22 de noviembre de 2019 (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 Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declara el derecho del recurrente a aprovechar unas aguas privadas subterráneas. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18463**

Resolución de 22 de noviembre de 2019 (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 n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional y adición de herencia. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18465**

Resolución de 22 de noviembre de 2019 (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 accidental de Tudela n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación respecto de una instancia para la rectificación de una inscripción. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18462**

Resolución de 22 de noviembre de 2019 (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 Nules n.º 1, por la que se deniega la cancelación de anotación preventiva de embargo por caducidad. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18464**

Resolución de 26 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a inscribir la compraventa de un derecho real de usufructo. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18548**

Resolución de 27 de noviembre de 2019 (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 Arganda del Rey n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18550**

Resolución de 27 de noviembre de 2019 (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 Arganda del Rey n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18551**

Resolución de 28 de noviembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Estella-Lizarra n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18553**

Resolución de 28 de noviembre de 2019 (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 suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18555**

Resolución de 28 de noviembre de 2019 (3.^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 Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18556**

Resolución de 28 de noviembre de 2019 (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 Jijona, por la que se deniega la rectificación de la cabida de una finca. («BOE» de 14 de enero de 2020) **2020/00479**

Resolución de 28 de noviembre de 2019 (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 Alcorcón n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa de derecho de superficie, subsanada mediante sendas diligencias, y de la escritura pública de cesión de contrato. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18554**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (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 Tarragona n.º 3, por la que se deniega la vinculación de una hipoteca objeto de ejecución en vía ordinaria con la anotación de embargo cuya práctica se ordena. («BOE» de 8 de enero de 2020) **2020/00258**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (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 Cervera de Pisuegra, por la que deniega la rectificación de la titularidad de determinadas fincas inscritas por concentración parcelaria. («BOE» de 8 de enero de 2020) **2020/00257**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (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 Logroño n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 8 de enero de 2020) **2020/00254**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Fuengirola n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 8 de enero de 2020). **2020/00253**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (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 Corralejo a inscribir una escritura de segregación y compraventa. («BOE» de 8 de enero de 2020) **2020/00256**

Resolución de 29 de noviembre de 2019 (6.^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 La Vecilla-Cistierna, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación. («BOE» de 8 de enero de 2020) **2020/00255**

Resolución de 2 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Palma de Mallorca n.º 4 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca durante la fase de liquidación del concurso. («BOE» de 21 de enero de 2020). **2020/00871**

Resolución de 4 de diciembre de 2019 (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 La Zubia, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 21 de enero de 2020) **2020/00874**

Resolución de 4 de diciembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Albacete n.º 4 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 21 de enero de 2020). **2020/00872**

Resolución de 4 de diciembre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de califica-

ción del registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial en la que se concluye un procedimiento de rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. («BOE» de 21 de enero de 2020). **2020/00875**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Barcelona n.º 24, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020). **2020/02693**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Pontevedra n.º 1 a inscribir una venta de finca perteneciente a una sociedad mercantil en situación concursal. («BOE» de 26 de febrero de 2020) **2020/02700**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020). **2020/02697**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020). **2020/02698**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020). **2020/02699**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Madrid n.º 37, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020) **2020/02694**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Alcobendas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020) **2020/02696**

Resolución de 5 de diciembre de 2019 (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 Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 26 de febrero de 2020) **2020/02695**

Resolución de 10 de diciembre de 2019 (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 Ejea de los Caballeros a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca de una finca, ordenada en procedimiento concursal. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03392**

Resolución de 10 de diciembre de 2019 (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 Castelldefels, por la que suspende la cancelación de una hipoteca. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03394**

Resolución de 10 de diciembre de 2019 (3.^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 Chipiona, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto por el que se resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en cuanto a dos partes de una finca. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03395**

Resolución de 10 de diciembre de 2019 (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 Sant Feliu de Guíxols, por la que se deniega la inscripción de una escritura pública de ejercicio unilateral de derecho de opción. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03393**

Resolución de 11 de diciembre de 2019 (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 Benalmádena n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03396**

Resolución de 11 de diciembre de 2019 (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 Marchena, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03399**

Resolución de 11 de diciembre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vitoria n.º 3 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03397**

Resolución de 12 de diciembre de 2019 (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 San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03400**

Resolución de 12 de diciembre de 2019 (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 Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de dos elementos integrados en una propiedad horizontal. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03403**

Resolución de 12 de diciembre de 2019 (3.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Algete a inscribir una escritura otorgada para hacer concordar la división existente de finca con la inscripción registral. («BOE» de 10 de marzo de 2020). **2020/03401**

Resolución de 12 de diciembre de 2019 (4.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53 a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03402**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se acuerda no inscribir una escritura de aceptación de derechos legitimarios. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03547**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (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 Sebastián n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03546**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (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 Oviedo n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de legado. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03545**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (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 Xirivella a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03548**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (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 Mahón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en virtud de los cuales se modifican los estatutos de la misma. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03557**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03554**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (3.^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 Mahón, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03559**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (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 Vitoria n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición de herencia. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03553**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (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 Vigo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aprobación y protocolización de cuaderno particional. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03552**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (6.^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 Callosa d'en Sarriá, por la que se deniega la expedición de las certificaciones registrales solicitadas para el inicio de un expediente de rectificación de una reparcelación. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03556**

Resolución de 19 de diciembre de 2019 (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 Arteixo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03558**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (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 Parla n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia y elevación a público de documento privado de compraventa. («BOE» de 14 de marzo de 2020). **2020/03657**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (2.^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 Zaragoza n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 14 de marzo de 2020) **2020/03653**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (3.^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 Barcelona n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 14 de marzo de 2020) **2020/03658**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (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 Córdoba n.º 5, por la que se deniega la cancelación de determinadas anotaciones de embargo. («BOE» de 14 de marzo de 2020) **2020/03656**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (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 Cullera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 14 de marzo de 2020) **2020/03651**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (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 Madrid n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 14 de marzo de 2020). **2020/03652**

B. RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 16 de enero de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por doña P. R. D., abogada, en nombre de doña C. P. M., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Móstoles número 4, don Alejandro Forero San Martín, a inscribir un testimonio de decreto judicial dictado en el procedimiento de familia, divorcio de mutuo acuerdo, número 1271/2017, en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Móstoles, según nota de calificación negativa emitida por dicho registrador el día 5 de septiembre de 2018.

En este expediente el registrador alega que el recurrente carece de legitimación para interponer el recurso.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

Consta acreditado en el expediente que por el registrador se requirió a la recurrente el día 6 de noviembre de 2018, mediante correo certificado con aviso de recibo, la acreditación de la representación sin que ello haya tenido lugar, según resulta del informe de aquél.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo, debe entenderse que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tal extremo, y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del decaimiento en su derecho prevista en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2016).

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, 16 de enero de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 23 de enero de 2019 (3.ª)

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Vicente Martínez, notario de Albacete, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir la escritura de herencia autorizada por aquél el día 5 de marzo de 2018, con el número 498 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 29 de agosto de 2018, fue notificada al notario ahora recurrente el día 7 de septiembre de 2018 según consta en el expediente, y que el recurso se interpuso el día 25 de octubre de 2018, 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, don J. E. G. B., haya solicitado una calificación sustitutoria resuelta mediante decisión de la registradora sustituta, doña Ana María Bueno Cano, el día 26 de septiembre de 2018 por la que confirmaba la calificación de la registradora sustituida, notificada al notario autorizante el mismo día. Así resulta de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resolución de 23 de abril de 2014, en la que, entre otros extremos, se afirma lo siguiente:

«La solicitud de calificación sustitutoria supone, por tanto, para el interesado que solicita la misma, que los plazos para recurrir no pueden computarse desde la notificación de la inicial calificación, puesto que la ley consagra normativamente la posibilidad de recurrir ante esta Dirección General aquella calificación inicial después de su eventual confirmación por el registrador sustituto, si bien dicha afectación a las reglas del cómputo del plazo para recurrir ha de predicarse exclusivamente respecto de los defectos en relación con los cuales el interesado haya motivado su disconformidad al instar la aplicación del cuadro de sustituciones (vid. párrafo segundo de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y que hayan sido confirmados por el registrador sustituto (de donde se sigue que respecto de los defectos cuya revisión no se solicitó el plazo de recurso se cuenta desde la notificación de la calificación primitiva). Es lógico que la propia Ley, en el artículo 19 bis, prevea que la calificación del registrador sustituto por la que ha optado el interesado no sea definitiva ni cierre la vía del recurso, sino una medida previa que puede ejercer o no cada interesado según convenga a sus intereses, pero que sólo para él determina la interrupción del

plazo para interponer el recurso, pues los demás interesados que no hayan optado por esa medida, tienen exclusivamente la otra posibilidad que es la de interponer el recurso en el plazo previsto en el artículo 326.2.º de la Ley Hipotecaria, a partir del momento en que se les notificó la calificación negativa, pues para los que no hayan optado por la calificación del registrador sustituto el plazo de interposición del recurso no se suspende, al ser ajenos a una medida en la que no han tenido interés en participar.

Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá éste (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.ª que «el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención».

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 fir-

meza 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, 23 de enero de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 31 de enero de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don Vicente María de Prada Guaita, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Madrid número 5, don Ernesto Calmarza Cuencas, a inscribir la escritura autorizada por dicho notario el día 27 de julio de 2017, con el número 1.093 de protocolo, en unión de la escritura de subsanación también autorizada por el referido notario el día 24 de noviembre de 2017, con el número 1.673 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 fecha 5 de septiembre de 2018, fue notificada al citado notario autorizante y al presentante el mismo día, mediante telefax, según consta acreditado en este expediente mediante el denominado «justificante de transmisiones», y que el recurso se interpuso el día 19 de octubre de 2018, 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 y 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.

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, 31 de enero de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 31 de enero de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don C. J. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural, S. C. C.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, relativa a un testimonio, de fecha 13 de julio de 2018, expedido por doña N. E. S. R., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Murcia, del decreto de adjudicación de fecha 26 de septiembre de 2016 y del decreto de subsanación de fecha 6 de julio de 2018 de la misma letrada, así como mandamiento de cancelación de cargas de fecha 13 de julio de 2018 de dicha letrada, todo ello recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 44/2014, seguido en el referido Juzgado.

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.

Si se tiene en cuenta que la calificación, de fecha 26 de septiembre de 2018, fue notificada el día 4 de octubre de 2018, según consta en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 6 de noviembre de 2018, no cabe sino decla-

rar 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.

2. Por otra parte, señala igualmente la registradora en su informe preceptivo, y así consta en el expediente, que el escrito de interposición del recurso aparece firmado digitalmente por don M. F. G. G., sin que dicha firma, y por tanto la autoría del escrito, se puedan comprobar, al no figurar en el documento el correspondiente código seguro de verificación (vid. Resoluciones de 6 de marzo de 2012, 13 de enero y 1 de marzo de 2016 y 25 de enero de 2017, entre otras). Sin embargo, dicho escrito lo encabeza don C. J. M., en representación de «Cajamar Caja Rural, S. C. C.», aportando fotocopia del poder de este representante. Señala por ello la registradora que en cuanto al primero, don M. F. G. G., no se puede verificar la firma digital y no se acredita su poder, y en cuanto al segundo, don C. J. M., no se acredita debidamente su poder, ya que no se acompaña copia autorizada y, además, no ha firmado el escrito, alegando en consecuencia falta de acreditación de la representación del recurrente.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

No consta, sin embargo, en el expediente que por la registradora se hubiera requerido al recurrente para que en el plazo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, subsanara de tales omisiones y acreditara la representación.

Por tanto, no resulta aplicable al presente caso la reiterada doctrina de este Centro Directivo, conforme a la cual cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tales extremos, y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del decaimiento en su derecho prevista en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2016), sin perjuicio de lo cual dada la concurrencia simultánea como causa de inadmisión del recurso de su extemporaneidad, resulta irrelevante la posible subsanación de dicha falta de acreditación de la representación.

3. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. por todas, 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 entre las más recientes, la de 6 de marzo de 2018), una vez caducado el asiento de presentación, la citada firmeza de 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 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, 31 de enero de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 6 de febrero de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don J. A. M. M., abogado, en nombre y representación de don A. I. P. y doña M. J. B. C., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Murcia número 7, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, a la práctica de una anotación preventiva de demanda de resolución de permuta mediante mandamiento expedido el día 6 de septiembre de 2018 por doña C. M. P., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia, en el procedimiento de medidas cautelares número 202/2018, dimanante de procedimiento ordinario número 202/2018.

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 fecha 3 de octubre de 2018, fue notificada a la citada letrada de la Administración de Justicia y al presentante el día 4 de octubre de 2018, y que el recurso se interpuso el día 8 de noviembre de 2018, 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.

Por otra parte, manifiesta la registradora en su informe que no se acreditan las facultades de representación del recurrente, pues don J. A. M. M. no aporta copia autorizada, sino una mera copia simple de la escritura de poder otorgada por don A. I. P. y doña M. J. B. C. el día 12 de febrero de 2018 ante el notario de San Javier, don Alfredo Gómez Hita.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

No consta, sin embargo, en el expediente que por la registradora se hubiera requerido al recurrente para que en el plazo establecido en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, subsanara tal omisión y acreditara la representación. Por tanto, no resulta aplicable al presente caso la reiterada doctrina de este Centro Directivo, conforme a la cual cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tales extremos, y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del decaimiento en su derecho prevista en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2016), sin perjuicio de lo cual dada la concurrencia simultánea como causa de inadmisión del recurso de su extemporaneidad, resulta irrelevante la posible subsanación de dicha falta de acreditación de la representación.

Por último, y sin perjuicio del hecho evidente de que la demanda no se ha notificado a los titulares registrales posteriores, y éstos no han sido parte en el procedimiento, 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, 6 de febrero de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de febrero de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don José Miguel Marzal Gas, notario de Gandía, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir la escritura de préstamo hipotecario autorizada por dicho notario el día 19 de abril de 2018, con el número 552 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 fecha 7 de septiembre de 2018, fue notificada al citado notario autorizante y al presentante el mismo día, mediante telefax, según consta acreditado en este expediente mediante el justificante de transmisiones, y que el recurso se interpuso el día 22 de noviembre de 2018, 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 y 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 fir-

meza 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, 20 de febrero de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de febrero de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don A. C. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vitoria número 4, don Carlos Jesús de Arozarena de la Lama, a inscribir determinada adjudicación a favor de heredero único, mediante la presentación del documento que dio lugar al asiento 2.164 del diario 69 del referido Registro de la Propiedad.

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 4 de octubre de 2018, fue notificada al presentante el día 18 de octubre de 2018 al recoger la documentación con dicha calificación, según consta acreditado en este expediente mediante la firma del mismo presentante, y que el recurso se interpuso el día 22 de noviembre de 2018, 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.

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, 20 de febrero de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 27 de febrero de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por don J. C. D., en nombre y representación de «Iglesia Evangélica Gran Cosecha», contra la calificación sustitutoria emitida por la registradora de la Propiedad de San Feliu de Llobregat número 2, doña Teresa Beatriz Sánchez Hernández, el día 6 de noviembre de 2018, por la que confirma la calificación del registrador de la Propiedad de Terrassa número 2, don José Luis Hernández Alonso, según la cual se deniega la inscripción de la escritura de compraventa autorizada por la notaria de Sabadell, doña Marta Navarro Redondo, el día 24 de agosto del 2015, con el número 1.044 de protocolo, por constar la finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor.

En primer lugar, debe recordarse que, como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 10 de marzo de 2016, 13 de septiembre y 19 de octubre de 2017 y 31 de julio de 2018), el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Así resulta del párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria conforme al cual «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presen-

tados en tiempo y forma». Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título «al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad» (cfr. artículo 19 bis.5.^a, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación del registrador sustituido y el recurso presentado se interpone únicamente contra la calificación de dicha registradora sustituta, cuando, conforme al precepto legal señalado, el recurso debe limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

Además, 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.*, por todas, las Resoluciones 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, 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 y 19 de enero de 2015) que sólo puede ser objeto de recurso la nota de calificación 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).

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resoluciones de 7 de septiembre de 2015, 16 de julio de 2016 y 31 de enero de 2017, entre otras muchas), 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, 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; por ello, admitirse por esta Dirección

General la anulación de un asiento, sería lo mismo que admitir el recurso contra una inscripción realizada.

Por el presente recurso se solicita dejar sin efecto y anular una inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas practicada en virtud de mandamiento judicial. Pero, como se ha expuesto anteriormente, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dicho asiento ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan (*vid.*, por lo demás, la Resolución de 13 de septiembre de 2018)

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, 27 de febrero de 2019 (6.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 27 de febrero de 2019 (7.^a)

En el recurso interpuesto por don E. S. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Mosacata, S. L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Daimiel, doña María Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, expedidos el día 3 de noviembre de 2015 por doña E. L. R., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Daimiel, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 547/2010.

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 fecha 27 de abril de 2018, fue notificada al presentante, don E. S. M., el día 3 de mayo de 2018, según consta acreditado en este expediente mediante la firma del mismo, y que el recurso se interpuso el día 29 de noviembre de 2018, 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.

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, 27 de febrero de 2019 (7.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 28 de febrero de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don A. R. F., como director provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Barcelona, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 18, doña María García-Valdecasas Alguacil, a la práctica de una anotación preventiva de embargo, en el expediente administrativo de apremio número 08081100317247, seguido contra la entidad «Ociopuro, S. L.».

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 22 de agosto de 2018, fue notificada al presentante el día 30 de agosto de 2018, mediante telefax, una vez caducado el asiento de presentación, y que el recurso se interpuso el día 3 de diciembre de 2018, 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.

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, 28 de febrero de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 7 de marzo de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación sustitutoria emitida por el registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero.

HECHOS

I

El día 26 de septiembre de 2018 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alcudia copia auténtica de la escritura otorgada el mismo día ante don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, de extinción de división horizontal y modificación de obra nueva. El mismo día, quedó suspendida la calificación del mencionado documento por falta de liquidación del preceptivo impuesto, quedando acreditado dicho extremo el día 11 de octubre de 2018. Dicha presentación causó el asiento 136 del Libro Diario 9.

II

El día 31 de octubre de 2018 se remitió correo electrónico por parte del Registro de la Propiedad de Alcudia en el que se indicaba la concurrencia de un defecto en el título referido, correo que, en ningún caso, puede ser considerado una calificación al adolecer de los requisitos formales exigidos para las mismas en la legislación hipotecaria. Dicho correo fue contestado doña M. O. B., desde la Notaría de don Jesús María Morote Mendoza, solicitando una «calificación formal». Tales comunicaciones no deben ser tenidas en consideración por este Centro Directivo, pues si bien parecen ser una práctica entre las partes del presente expediente, quedan al margen del procedimiento registral y, por ello, resultan irrelevantes a estos efectos.

La registradora califica negativamente dicha presentación en fecha 5 de noviembre de 2018, siendo notificada dicha calificación el día 16 de noviembre de 2018 por correo certificado, si bien el procedimiento se había iniciado en forma telemática. No consta en el presente expediente copia de dicha calificación.

III

El día 15 de noviembre de 2018 se solicitó por parte del notario autorizante, don Jesús María Morote Mendoza, al Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, la indicación del registrador sustituto conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/2003 de 1 de agosto, siendo contestado dicho requerimiento en fecha 15 de noviembre de 2018, indicando como registrador sustituto el de la Propiedad de Eivissa número 2. El día 16 de noviembre de 2018 se presentó telemáticamente en dicho Registro de la Propiedad, con número 1939 del Diario 108, copia de la mencionada escritura, así como escrito de designación como registrador sustituto alegando la calificación «fuera de plazo del registrador sustituido». El mismo emitió resolución de fecha 12 de diciembre de 2018 indicando que:

«Presentada telemáticamente en este Registro de Eivissa n.º 2 a las 14:20 horas del viernes día 16 de noviembre de 2018, con el número 1939 del Diario de Operaciones 108, escritura de extinción de división horizontal y modificación de obra autorizada el día 26 de septiembre de 2018 por el notario de Palma de Mallorca don Jesús María Morote Mendoza n.º 847 de protocolo, mediante la que don R. F. T. interesa la constatación de determinadas operaciones en relación a las fincas registrales números 20524, 20998 y 20999 del Registro de la Propiedad de Alcudia.

Se incorpora escrito designando a este Registro de la Propiedad como sustituto para la calificación sustitutoria prevista en los artículos 19 bis y 275 de la ley Hipotecaria, por

motivo de «fuera de plazo», habiendo causado previamente el asiento de presentación n.º 136 del Libro Diario 9 del Registro de la Propiedad de Alcadia. El siguiente día hábil, 19 de noviembre, de conformidad con el artículo 6.2 del RD 1039/2003 y artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria, se solicitó al Registro de la Propiedad de Alcadia el traslado de la información pertinente al efecto, mediante correo postal certificado con acuse de recibo, cuya constancia de recepción es de fecha 20 de noviembre.

El día 30 de noviembre se ha recibido por el mismo medio, comunicación del Registro de la Propiedad de Alcadia fechada el día 21 de noviembre, en los siguientes términos:

«En respuesta a su solicitud recibida en este Registro por correo certificado el 20 de noviembre del corriente, relativa a la calificación sustitutoria por ‘fuera de plazo’ solicitada en su Registro, del asiento 136 del Diario 9 de nuestro Registro, adjunto le informo de lo siguiente:

- 1) El documento que motivó dicho asiento, fue presentado telemáticamente en nuestro Registro del día 26 de septiembre de 2018, a las quince horas y catorce minutos.
- 2) El mismo día se suspendió la calificación y despacho, por falta de acreditación del pago del Impuesto.
- 3) El día 11 de octubre de 2018, se acredita el pago del Impuesto.
- 4) Día 31/10/2018, se comunican de forma verbal los defectos al Notario autorizante, a través de correo electrónico.
- 5) El mismo día, el notario autorizante, también a través de correo electrónico, nos solicita calificación formal. 6) El 05/11/2018, en plazo de los 15 días, se extendió nota de calificación formal con defectos subsanables.
- 7) El 16/11/2018, en plazo de los 10 días que tenemos para notificar, se mandó al citado notario la calificación por correo certificado.

Por tanto, entendemos que todas las acciones realizadas están dentro de los plazos reglamentarios.

De no entenderse así, procederemos a remitirles la información oportuna respecto a la calificación del documento y la restante documentación solicitada.

Alcadia a 21 de noviembre de 2018. La Registradora, Doña Margarita María Grau Sancho.»

Las fechas relevantes para determinar el cumplimiento en plazo tanto de la calificación del documento como de su notificación, son: 11 de octubre en que se acredita el pago del Impuesto; 05 de noviembre -en plazo de los 15 días- en que se extendió la nota de calificación; y 16 de noviembre -en plazo de los 10 días- en que se notificó la calificación por correo certificado.

Por tanto, atendiendo a los plazos y procedimiento justificados por la registradora accidental del Registro de la Propiedad de Alcadia doña Margarita María Grau Sancho, se han de entender efectivamente cumplidos los plazos legales de calificación y notificación, por lo que queda desestimada la solicitud de calificación sustitutoria por «fuera de plazo».

Base Legal: Artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, artículo 40.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto».

Debe destacarse que la anterior calificación sustitutoria carece de pie de recurso conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo.

IV

Contra la nota de calificación sustitutoria emitida por el registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca interpuso recurso por escrito fechado el día 13 de diciembre de 2018 en el que alegaba que:

«En calidad de notario autorizante del documento calificado

Se dirige a la Dirección General al objeto de interponer recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, según lo siguiente:

A) Hechos.

a) Documento calificado.- Escritura autorizada por el recurrente el día 26 de septiembre de 2018, número 847 de protocolo.

b) Presentación.- La copia autorizada de esta escritura fue presentada telemáticamente mediante copia autorizada electrónica en el Registro de la Propiedad de Alcudia, aunque lo que aquí interesa, a efectos del cómputo del tiempo transcurrido para proceder por el Registrador a la calificación, la acreditación del pago de Impuestos (motivo por el que la calificación fue suspendida), es que dicha acreditación se presentó en el Registro de Alcudia el día 11 de octubre de 2018 a las 9 horas y 34 minutos.

c) Nota de calificación.- El día 15 de noviembre de 2018, a las 16 horas y 55 minutos se solicitó del CORPME que se indicara al notario que suscribe el Registrador sustituto para solicitar calificación por no haberlo hecho el Registrador inicialmente competente, en el plazo previsto por la normativa. Con fecha 15 de noviembre de 2018, a las 17 horas y 16 minutos, el CORPME comunicó por fax que el Registro sustituto era el de Eivissa número 2.

El día 16 de noviembre de 2018 a las 14 horas y 19 minutos, se presentó telemáticamente por el notario que suscribe la solicitud al Registro de Eivissa número 2 que procediera a calificar el documento, como Registrador sustituto, por no haberlo hecho en plazo el Registro competente (Alcudia).

El documento fue calificado con fecha 12 de diciembre de 2018, notificándose por vía telemática en esa misma fecha al notario autorizante aquí recurrente.

El Registrador sustituto decide que «se han de entender efectivamente cumplidos los plazos legales de calificación y notificación, por lo que queda desestimada la solicitud de calificación sustitutoria por ‘fuera de plazo’».

No estando de acuerdo con el contenido de dicha resolución del Registrador, se interpone recurso conforme a los siguientes:

B) Fundamentos de Derecho.

Primero. El registrador sustituto, al resolver el procedimiento, incurre en el error de basar su decisión exclusivamente en un informe de la registradora accidental de Alcudia, sin contrastación o verificación de los hechos por ella expuestos.

En primer lugar, se parte de la base de que el Registro de Alcudia había calificado el día 5 de noviembre de 2018, basándose únicamente en la afirmación de la Registradora, bajo su sola manifestación.

El artículo 77 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone que «Los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil».

Evidentemente, la declaración o las afirmaciones del funcionario cuya acción u omisión se impugna no puede ser prueba exclusiva para fundamentar la decisión a adoptar por el órgano encargado de resolver el procedimiento, salvo que se trate de una confesión o reconocimiento de los hechos alegados por el recurrente, lo que no ocurre en el presente caso, por cuanto lo que afirma la registradora accidental es todo lo contrario: niega la mera admisión del recurso. Y el Registrador sustituto, sin ninguna comprobación adicional, y sin ni siquiera dar trámite a esta parte para que responda a lo manifestado por la Registradora cuya actuación (por omisión negligente) se cuestiona.

Por tanto, al radicar la resolución aquí recurrida exclusivamente en manifestaciones (sin acreditar de ninguna otra forma) de la persona cuya negligencia origina el procedimiento, estaría ya viciada de nulidad por defectuosa valoración de las «pruebas» acreditativas de los hechos relevantes para resolver el procedimiento.

Segundo. Pero es que, además, las manifestaciones de la Registradora accidental del Registro de Alcudia carecen de plausibilidad. En efecto, afirma aquella que calificó el documento cuya inscripción se solicitaba el día 5 de noviembre de 2011.

En efecto, el día 31 de octubre de 2018, a las 9 horas y 40 minutos, se recibió en el correo electrónico de una empleada de la notaría un e-mail del Registro de Alcudia en el que se indicaba que había ciertos defectos que impedían la inscripción. Ese e-mail no está firmado electrónicamente y se desconoce quién es su autor. La empleada de la notaría contestó a dicho mensaje con otro enviado el mismo 31 de octubre a las 11 horas y 49 minutos (es decir, apenas dos horas después, el tiempo que permitió a la empleada consultar con el notario qué debería contestar) en el que se solicitaba «calificación formal».

Ese correo no fue contestado sino hasta 5 días después, el 5 de noviembre de 2018, a las 10 horas y 8 minutos con el siguiente contenido: «OK, la farem i la vos passarem». Traduzco para quienes no conocen la lengua mallorquina: «OK, la haremos y os la pasaremos». Sin embargo, nada se notificó al notario sobre dicha calificación prometida en dicho mensaje, así como su traslado al notario, también prometido (...)

La fecha de este mensaje es importante, el 5 de noviembre, porque cerraba definitivamente la posibilidad de que el registro predatara la calificación, poniendo a esta una fecha anterior (que se hubiera contradicho con la existencia de un correo en el que se reconocía que aún no existía calificación y se prometía comunicarla al notario cuando la hubiera).

Pero es que, además, el procedimiento se había iniciado y cursado en todos sus trámites de forma telemática, habiéndose utilizado ese medio para comunicar al Registro la escritura y acreditar a este el pago de Impuestos. En consecuencia, como dicta la más elemental lógica, la práctica continuada en las relaciones Notarios-Registros desde que se han habilitado estas nuevas tecnologías de comunicación, y el principio constitucional de eficacia (artículo 103.1 CE) la notificación de la calificación debería haberse efectuado de forma telemática. Es un misterio por qué, si el Registro había calificado el 5 de noviembre, no realiza su comunicación al presentante (en este caso el propio notario) mediante tales medios telemáticos. No estará de más, por otro lado, recordar lo que dispone el artículo 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «1. Las notificaciones se practicarán preferentemente por medios electrónicos y, en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía»: siendo evidente que el interesado en la notificación, en este caso el notario, como representante del otorgante de la escritura, si es que no lo fuera por sí mismo, en su cualidad de notario autorizante, con derecho de recurso en todo caso, está «obligado» a recibir por vía telemática, si ha presentado la escritura por esta vía, la notificación, es preceptivo que dicha notificación del Registrador tenga lugar mediante esta vía telemática, y no por correo postal.

La única explicación razonable de tales hechos es que no existía la calificación a notificar y solo cuando el notario solicita Registrador sustituto, el Registro sustituido decide notificar su calificación, predatándola a la única fecha que podía (ya que el Registro había

enviado un correo electrónico a la Notaría el mismo día 5 de noviembre reconociendo a las 10 horas y 8 minutos que no existía tal calificación, y siendo ya el día 6 de noviembre demasiado tarde, pues ya había transcurrido en tal fecha el plazo que el Registro tenía para calificar (que finalizaba el mismo día 5).

En todo caso, siendo la fecha que se consigna en la calificación una cuestión del libre albedrío del Registrador que califica (pues nada le impide poner la fecha que tenga por conveniente para sus intereses consignar allí, sin posible control por parte de nadie) no se puede dar por buena sin más, pues el Registrador sustituido, en esta cuestión, se erigiría en juez y parte. Es decir, prácticamente se deja en manos de la propia Registradora accidental, cuya negligencia motiva la solicitud de la calificación sustitutiva, si tal solicitud debe o no ser admitida a trámite y si debe activarse la calificación por el Registrador sustituto.

Parece, por otro lado, bastante evidente que, si efectivamente la registradora accidental había calificado el día 5 de noviembre de 2018, tal calificación estaba siendo retenida por ella misma (por razones que no estaría de más que explicitara al Registrador de Eivissa n.º 2, cosa que no hizo en la escueta comunicación que remitió a su colega) y que hasta que el notario no solicitó y puso en marcha la actuación de un registrador sustituto, no se le pasó por la cabeza que debería haber notificado la calificación al notario y a la vez presentante en representación del interesado. Es altamente sospechoso también que sea justamente al día siguiente de la solicitud por el notario de calificación sustitutiva, cuando al Registro de Alcudia se «acuerda» de que debía cursar la preceptiva notificación (por el anómalo conducto del correo postal cuando el procedimiento se estaba siguiendo de forma telemática); la convicción del notario que suscribe es que o bien el propio CORPME o bien el Registrador de Eivissa n.º 2 comunicó de alguna manera al Registro de Alcudia que se había iniciado el procedimiento de calificación sustitutoria y eso fue lo que motivó que se activara el envío de la calificación omitida por correo postal.

Lo que no puede hacer el Registrador sustituto es dar por buenas las afirmaciones de su colega sustituida, sin instar las pruebas imprescindibles para verificar lo que aquella afirma, especialmente si el conjunto de los hechos antes narrados siembra muchas dudas sobre lo que afirma, pues en tal caso, todo el destino expediente depende (incluyendo la no admisión de la solicitud de calificación sustitutoria) exclusivamente de lo que afirme un funcionario, precisamente aquel cuya negligencia está siendo denunciada.

Tercero. Pero incluso dando por buena la fecha del 5 de noviembre de 2018 como fecha en que la registradora accidental de Alcudia efectivamente calificó el documento presentado a calificación, no se puede compartir el criterio de la registradora accidental de Alcudia (al que se adhiere sin crítica alguna el Registrador sustituto de Eivissa n.º 2) de que a los 15 días hábiles que tiene el registrador para calificar, según la Ley Hipotecaria, hay que añadir 10 días hábiles más para cursar la notificación.

Si prevalece ese criterio, el interesado en la inscripción al que protege el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para que no se vea perjudicado por la negligencia del Registrador que retrasa indebidamente el procedimiento de inscripción, el plazo que dicho precepto establece con toda claridad, de «quince días contados desde la fecha del asiento de presentación», se convertiría, por mor de dicha interpretación, en veinticinco días. Nada autoriza a pensar que esa sea no ya la letra, sino menos aún el espíritu del artículo 18 LH, que claramente está orientado a mejorar la agilidad del tráfico jurídico inmobiliario, que estaba, hasta la introducción de este precepto en la LH, pudiendo ser entorpecido por la actuación negligente de ciertos Registradores (afortunadamente, los menos, cabe añadir, pues la gran mayoría siempre había respetado unos plazos para calificar asumibles por el ciudadano).

Esos diez días de gracia, que el Registrador de Eivissa n.º 2, siguiendo la interpretación de la Registradora accidental de Alcudia, concede a su colega, no tiene, sin embargo, ningún fundamento sólido, siendo solo una interpretación interesada de lo que dispone el artículo 40.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de

las Administraciones Públicas: «2. Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado».

No se puede entender ese precepto (que más que un plazo de gracia lo que establece es un plazo máximo del funcionario para cursar la notificación, sin ocasionar retrasos indebidos) como un plazo adicional en beneficio del propio funcionario obligado a notificar, sino como un plazo perentorio cuyo incumplimiento puede acarrear sanción para el funcionario negligente en cursar la notificación del acto administrativo. Es decir, resulta evidente de toda evidencia, a juicio del aquí recurrente, que no es un plazo en «beneficio» de la Administración o del funcionario y en perjuicio del administrado, sino, a la inversa, una garantía para el administrado de que la notificación no se va a dilatar indebidamente; o sea, se trata de una carga o deber del funcionario, y que, por tanto, está establecido en beneficio del administrado y no, como entienden los dos Registradores aquí involucrados, en perjuicio de dicho administrado y en beneficio suyo.

Cuarto. La cuestión resulta evidente si se pone en conexión el precepto con lo que disponen los artículos 24 y 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

«Artículo 24: 1. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo...»

«Artículo 25: 1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa...»

Es decir, los plazos a partir de los cuales se producen los efectos del silencio administrativo, según este marco general, tienen lugar en función de la fecha de notificación del acto, no de la fecha de producción del mismo.

Ciertamente, cuáles sean los efectos de ese silencio, cuyo marco general establece la Ley de Procedimiento Administrativo Común, dependerán de la naturaleza del acto que debiendo haber sido dictado y notificado, no lo ha sido, y, por tanto, en este caso, los efectos de la falta de calificación registral serán los que determina la Ley Hipotecaria (legislación especial aplicable por razón de la materia, que prevalece sobre la legislación general), pero eso no puede obstar a que el cómputo del plazo para que se produzca el silencio no dependa de la fecha del acto administrativo, sino de su notificación al interesado, pues al no establecer nada especial la LH sobre la notificación, debe aplicarse la ley general que regula el cómputo de los plazos del silencio administrativo y, por tanto, siendo el plazo fijado por el artículo 18 LH para calificar de quince días, habrá que entender que los efectos del «silencio administrativo» (la ausencia de calificación) no dependen de la fecha de la calificación, sino de la fecha de notificación de esta.

Como queda ya argumentado, las consecuencias de la ausencia de calificación (silencio en un procedimiento iniciado a instancia del interesado) en el plazo establecido de quince días, no se pueden hacer depender de la fecha de la calificación (dato fáctico que, por otro lado, como ya se ha argumentado anteriormente, solo puede ser verificada por el Registrador que califica de cuyo ámbito subjetivo interno no ha trascendido el acto al exterior) sino de la fecha de la notificación, siendo, esta sí, verificable mediante las pruebas de la recepción de la comunicación por el administrado. Si transcurridos quince días desde la fecha del asiento de presentación no hay notificación de la calificación, queda abierta la vía del artículo 18 LH para solicitar calificación sustitutiva. Igual que, transcurrido el plazo administrativo de silencio en un procedimiento de recurso administrativo, por poner un ejemplo, los efectos del silencio se producen si, transcurridos tres meses, la Administración no ha notificado el acto que resuelve el expediente, con total independencia e irrelevancia de la fecha en que se haya podido dictar tal acto administrativo.

Cualquier otra interpretación sería absurda y abusiva, así como lesiva para los ciudadanos, pues, transcurrido dicho plazo de quince días sin que se haya notificado calificación alguna, e instado el procedimiento de designación de Registrador sustituto, se le estaría obligando, para agilizar un procedimiento que está siendo obstruido y retrasado por la negligencia del Registrador, a iniciar un procedimiento (con los correspondientes costes, molestias y pérdida de tiempo y recursos materiales) que, según aquella interpretación abusiva e interesada, no ha lugar porque podría haberse calificado, pero sin haberse comunicado nada al interesado. Además de haber sido perjudicado por la tardanza en notificar (es decir, hacer llegar a su conocimiento el resultado de la calificación), se le vuelve a perjudicar, pues se vio obligado a activar un procedimiento que quedaría en nada simplemente porque toda su pretensión se hace depender de lo que el Registrador negligente afirme a su conveniencia sobre la fecha en que, según él, calificó, aunque nadie se enterase de ello más que él mismo».

V

El registrador sustituto recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación por escrito de fecha 20 de diciembre de 2018, indicando la improcedencia del recurso para revisar calificaciones sustitutorias, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 275 bis, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 10 de marzo de 2016, 19 de octubre de 2017 y 31 de julio de 2018 sobre la improcedencia del recurso para calificaciones sustitutorias.

1. Se discute en el presente expediente si cabe revisar la calificación sustitutoria emitida por el registrador sustituto en sede de recurso.

En primer lugar, debe recordar este Centro Directivo que el objeto del presente expediente son las calificaciones negativas emitidas por los registradores en el ejercicio de su función pública, sin que sea objeto del mismo realizar manifestación alguna en relación a cuestiones ajenas al mismo. Efectivamente el recurso que ha dado lugar al mismo contiene manifestaciones que sobrepasan el ámbito objetivo del presente recurso para adentrarse en materias disciplinarias o incluso penales, cuestiones que quedan reservadas a sus oportunos procedimientos y que por tanto no deberán ser tratadas en la presente Resolución.

2. Por tanto el presente expediente se limita a determinar si el recurso es trámite adecuado para enjuiciar una calificación sustitutoria, debiendo reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso (Resolución de 6 de junio de 2017).

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua 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), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, no teniendo en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente.

3. Son hechos relevantes del presente expediente que se presenta en el Registro de la Propiedad de Alcudia el día 26 de septiembre de 2018 copia auténtica de la de la escritura otorgada el mismo día ante don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, de extinción de división horizontal y modificación de obra nueva. El mismo día quedó suspendida la calificación del mencionado documento por falta de liquidación del preceptivo impuesto, quedando acreditado dicho extremo el día 11 de octubre de 2018. Dicha escritura es calificada negativamente el día 5 de noviembre de 2018 y notificada el día 16 del mismo mes, sin poder realizar manifestación alguna esta Dirección General respecto de las dudas que plantea el notario recurrente respecto de la veracidad de las fechas apuntadas al exceder del ámbito del mismo.

Tras la solicitud por parte del mismo de la calificación sustitutoria de dicho documento por falta de calificación en el plazo legalmente previsto conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su párrafo segundo, el Registrador de la Propiedad de Eivissa número 2 emite su calificación sustitutoria en fecha 12 de diciembre de 2018 desestimando tal solicitud al quedar acreditada la calificación en plazo.

Dicha calificación carece de pie de recurso al no poder ser revisada por esta Dirección General conforme a la doctrina reiterada por esta Dirección General (*vid.*, por todas, la reciente Resolución de 31 de julio de 2018) «y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011, 4 de diciembre de 2012, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero de 2014, 10 de marzo de 2016 y 19 de octubre de 2017) que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos

de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria)».

En el presente caso el registrador sustituto ha «desestimado la solicitud de calificación sustitutoria por fuera de plazo», al no concurrir los requisitos objetivos que darían lugar a la misma, sin conocer el fondo de la calificación, con lo que no procede en esta revisar el contenido de la misma procediendo la presentación, en su caso, del oportuno recurso contra la calificación originaria de fecha 5 de noviembre de 2018 que ni siquiera ha sido aportada al presente expediente.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho y dar traslado al servicio registral.

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, 7 de marzo de 2019 (4.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de marzo de 2019 (3.ª)

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Alcudia, doña Margarita María Grau Sancho, por la que suspende la inscripción de una escritura de extinción de división horizontal y modificación de obra nueva autorizada por aquél el día 26 de septiembre de 2018, con el número 847 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 fecha 5 de noviembre de 2018, fue notificada al notario ahora recurrente el día 16 de noviembre de 2018 (según el informe del registrador, y el 21 del mismo mes según el escrito del recurrente), y que el recurso se interpuso el 24 de diciembre de 2018, 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 recurrente haya solicitado una calificación sustitutoria, resuelta mediante decisión del registrador sustituto, don Miguel Peña Romero, el día 12 de diciembre de 2018, en el sentido de inadmitir dicha solicitud por no concurrir el presupuesto de hecho invocado en dicha solicitud, esto es, la falta de emisión de la calificación en plazo, pues la calificación se emitió con fecha 5 de noviembre de 2018, tras acreditarse el pago del impuesto el día 11 de octubre de 2018, y por tanto dentro del plazo legal de 15 días, y se notificó el día 16 de noviembre de 2018, dentro del plazo legal de 10 días hábiles, recibándose dicha notificación por el notario el día 21 de noviembre inmediato siguiente.

Ciertamente, como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada (*vid.*, por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2015), la Ley Hipotecaria prevé, como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y, por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando esta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su párrafo cuarto concede a los interesados en dos supuestos distintos: en primer lugar, cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación no realizada, y en segundo lugar cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo cuarto del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «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».

Por tanto, la calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso ante la Dirección General en el caso de que se haya emitido una calificación negativa, de forma que, recibida la notificación de una calificación desfavorable, el interesado podrá optar con-

forme a los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla, por recurrir o bien por solicitar tal calificación sustitutoria. Y en estos concretos supuestos (solicitud de calificación sustitutoria como alternativa al recurso en caso de calificación desfavorable) no por ello queda excluida la alternativa del recurso, pero sí aplazada al momento de la finalización de la tramitación de su solicitud de calificación sustitutoria, además de limitada a los defectos que hayan sido objeto de revisión y confirmados por el registrador sustituto. Así se desprende de lo dispuesto por la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

Por tanto, la solicitud de calificación sustitutoria supone, en tales casos de calificación desfavorable, para el interesado que solicita la misma, que los plazos para recurrir no pueden computarse desde la notificación de la inicial calificación, puesto que la Ley consagra normativamente la posibilidad de recurrir ante esta Dirección General aquella calificación inicial después de su eventual confirmación por el registrador sustituto, si bien dicha afectación a las reglas del cómputo del plazo para recurrir ha de predicarse exclusivamente respecto de los defectos en relación con los cuales el interesado haya motivado su disconformidad al instar la aplicación del cuadro de sustituciones (vid. párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y que hayan sido confirmados por el registrador sustituto (de donde se sigue que respecto de los defectos cuya revisión no se solicitó el plazo de recurso se cuenta desde la notificación de la calificación primitiva). Como dijo la Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014 «respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos».

Por tanto, del mismo modo que no cabe suspender el plazo de interposición del recurso respecto de los defectos en relación con los cuales no se solicitó la calificación sustitutoria, tampoco cabe la suspensión del plazo para recurrir cuando no se solicita dicha calificación sustitutoria como alternativa al recurso, sino como alternativa a la propia calificación del registrador competente por, supuestamente, no haberla emitido en plazo. En el supuesto de hecho del presente expediente, la calificación de la registradora accidental del Registro de la Propiedad de Alcodia, territorialmente competente para la calificación e inscripción del documento, se emitió el día 5 de

noviembre de 2018, notificándose el 16 del mismo mes al notario autorizante. Una vez recibida la notificación por éste (el 21 de dicho mes según el propio escrito de recurso) comenzaron a correr los plazos preclusivos para interponer el recurso contra dicha calificación (un mes en vía potestativa y dos meses en vía judicial ex artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria) y de 15 días para la solicitud de la calificación sustitutoria (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), sin que pueda confundirse esta solicitud con la solicitud de calificación sustitutoria para el caso diferente de falta de emisión de la calificación dentro del plazo legal (solicitud formulada en este supuesto después de emitida la calificación pero antes de su notificación), que son supuestos claramente diferenciados. En este segundo caso (en el que no existe calificación o no se ha notificado) no puede interrumpirse ni prorrogarse el plazo para la interposición del recurso contra una calificación que -por no haberse emitido o notificado-, no ha llegado a nacer, pues dicho plazo, como se ha señalado, sólo comienza a correr a partir de la notificación de la correspondiente calificación desfavorable.

No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones, entre otras, 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, la firmeza de la calificación no recurrida en plazo 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, 20 de marzo de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 28 de marzo de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María

José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva terminada autorizada por dicho notario el día 19 de julio de 2018, con el número 537 de protocolo, rectificadora mediante escritura autorizada por el mismo notario el día 5 de noviembre de 2018, con el número 800 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 por la que se suspende la inscripción solicitada, de fecha 13 de septiembre de 2018, fue notificada por telefax al notario autorizante el día 17 de septiembre de 2018, como consta acreditado en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 4 de enero 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 de nuevo la escritura junto a otra posterior para subsanar aquella respecto de las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela, que fue objeto de calificación el día 4 de diciembre de 2018 (en la que se estima subsanado tal defecto pero se mantienen los demás 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, al pie de la nueva nota de despacho de fecha 4 de diciembre de 2018 no detalla recurso alguno que procediera contra la misma y advierte que «la reiteración de esta nota de suspensión no implica nueva prórroga del asiento de presentación que causó la escritura calificada».

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, 28 de marzo de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 10 de abril de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don Vicente de Prada Guaita, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 22, don Ángel Valero Fernández-Reyes, a inscribir una escritura de cambio de uso de local de un edificio en régimen de propiedad horizontal establecimiento de comunidad funcional sobre dicho local destinado a viviendas.

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 fecha 21 de noviembre de 2018, fue notificada al notario ahora recurrente el mismo día 21 de noviembre por telefax (archivándose por el registrador acuse de la recepción el mismo día, en la que consta la hora y fecha de la comunicación, según expresa en su informe) y el recurso se interpuso por dicho notario el día 18 de enero de 2019 (con entrada en el referido Registro de la Propiedad el día 25 de enero 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 prorro-

gado 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 don E. S. C. M., en representación de la sociedad «Inversiones Sánchez, S. L.», haya solicitado una calificación sustitutoria resuelta mediante decisión de la registradora sustituta, doña Lourdes Claver Valderas, registradora de la Propiedad interina de Moralarzal, el día 19 de diciembre de 2018, por la que confirmó la calificación del registrador sustituido. Así resulta de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resolución de 23 de abril de 2014, en la que, entre otros extremos, se afirma lo siguiente:

«La solicitud de calificación sustitutoria supone, por tanto, para el interesado que solicita la misma, que los plazos para recurrir no pueden computarse desde la notificación de la inicial calificación, puesto que la ley consagra normativamente la posibilidad de recurrir ante esta Dirección General aquella calificación inicial después de su eventual confirmación por el registrador sustituto, si bien dicha afectación a las reglas del cómputo del plazo para recurrir ha de predicarse exclusivamente respecto de los defectos en relación con los cuales el interesado haya motivado su disconformidad al instar la aplicación del cuadro de sustituciones (vid. párrafo segundo de la regla 5.^a del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) y que hayan sido confirmados por el registrador sustituto (de donde se sigue que respecto de los defectos cuya revisión no se solicitó el plazo de recurso se cuenta desde la notificación de la calificación primitiva). Es lógico que la propia Ley, en el artículo 19 bis, prevea que la calificación del registrador sustituto por la que ha optado el interesado no sea definitiva ni cierre la vía del recurso, sino una medida previa que puede ejercer o no cada interesado según convenga a sus intereses, pero que sólo para él determina la interrupción del plazo para interponer el recurso, pues los demás interesados que no hayan optado por esa medida, tienen exclusivamente la otra posibilidad que es la de interponer el recurso en el plazo previsto en el artículo 326.2.º de la Ley Hipotecaria, a partir del momento en que se les notificó la calificación negativa, pues para los que no hayan optado por la calificación del registrador sustituto el plazo de interposición del recurso no se suspende, al ser ajenos a una medida en la que no han tenido interés en participar.

Por tanto, una vez notificada la calificación negativa inicial del registrador sustituido tanto al presentante/interesados como al Notario o autoridad que expidió el documento calificado, cada uno de los legitimados en cada caso para ello podrá ejercitar separada e independientemente de los demás los derechos que la ley les concede frente a tal calificación desfavorable, de forma que en caso de optar por recurrir ante esta Dirección General el plazo para interponer dicho recurso es independiente para cada uno de los interesados conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. En caso de que alguno de los legitimados para ello opte por solicitar la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no por ello quedan privados los demás interesados de su derecho a recurrir ante la Dirección General contra la calificación, por lo que tampoco hay motivo para entender que el

plazo preclusivo que impone la ley para dicha interposición tempestiva quede suspendido o prorrogado en función de una actuación a la que son ajenos. De forma que dicho plazo se rige por lo dispuesto en las reglas generales, esto es, un mes desde la recepción de la notificación. Por el contrario, respecto del interesado que solicitó la calificación sustitutoria, sólo respecto de él y sólo respecto de los concretos defectos de los que haya solicitado su revisión motivando su discrepancia, el plazo de un mes del artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa no desde la notificación de la calificación inicial, sino desde la notificación de la calificación sustitutoria que haya confirmado tales defectos, pues así resulta de la regla 5.^a del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece una regulación especial para el interesado que ha optado por la calificación del registrador sustituto, como lo demuestra la dicción del propio precepto en que se dice que «devolverá éste (el título) al interesado (que es el que ha ejercitado la opción ante el registrador sustituto) a los efectos de la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.», añadiendo la propia regla 5.^a que «el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención»».

Tampoco se opone a dicha conclusión el hecho de que el presentante del documento, durante la vigencia del asiento de presentación, haya presentado el día 20 de diciembre de 2018 de nuevo la escritura junto a la licencia de primera ocupación de la finca, documentos que fueron retirados por el presentante el día 26 de diciembre de 2018 sin esperar a una nueva calificación, habiendo revocado el registrador -según expresa en su informe- únicamente el primero de los defectos indicados en dicha calificación relativo a la exigencia de la referida licencia de ocupación (de modo que respecto de los demás defectos ningún documento subsanatorio se aportó y, como se ha expresado, no se emitió nueva calificación). 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.

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 pre-

sentación, 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, 10 de abril de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 9 de mayo de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don G. E. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio.

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 notificada a la Agencia Estatal de Administración Tributaria el día 11 de enero de 2019 mediante fax, cuyo justificante se acompaña, del que resulta su recepción.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 19 de febrero de 2019 con entrada en el Registro el día 21 de febrero de 2019.

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. No desvirtúa lo expuesto anteriormente el hecho de que el recurrente alegue en su escrito que tuvo conocimiento de la calificación negativa por comunicación del instante (entidad adjudicataria del bien) en fecha posterior sin determinar, por lo que parece entender que el plazo debería computarse desde dicha fecha. Como resulta acreditado en el informe de la

registradora la notificación se le practicó por el Registro de la Propiedad el día 11 de enero de 2019. Es esta fecha la que sirve de «dies a quo» para el cómputo del plazo a que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 322 del mismo cuerpo legal y los artículos 14 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 esta Dirección General (*vid.*, por todas, Resolución de 26 de enero de 2016), 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 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 mayo de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 16 de mayo de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por doña J. G. V., como letrada del Ayuntamiento de Palafrugell, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don Carlos Llorente Birba, a la práctica de los asientos solicitada en el mandamiento para la cancelación de las cargas que gravan la finca registral número 30.852 de Palafrugell, librado por el Ayuntamiento de dicha ciudad, en el cual se tramita expediente de apremio contra «Pont Urbi, S. L.» y por el cual se dispone la cancelación de la hipoteca a favor de «Praedium Desarrollos Urbanos, S. L.», presentado el día 4 de diciembre de 2018, en el Diario 66 del referido Registro, con asiento número 2.588.

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 fecha 17 de diciembre de 2018, fue notificada al Ayuntamiento de Palafrugell el día 11 de enero de 2019, según manifiesta en su propio escrito de impugnación, y que el recurso se interpuso el día 20 de febrero 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.

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, 16 de mayo de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de mayo de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por doña M. J. C. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villalba, doña María Teresa Touriñán Morandeira, por la que se

deniega la presentación de una instancia privada en la que se solicita la rectificación de una inscripción de inmatriculación de una finca.

HECHOS

I

Mediante instancia privada firmada por doña M. J. C. F. se solicitó que se llevase a cabo la rectificación de una inmatriculación ya practicada en el Registro de la Propiedad de Villalba, al considerar que la inmatriculación y la base gráfica inscrita eran incorrectas y lesionan sus intereses.

II

Presentada el día 2 de enero de 2019 dicha instancia privada en el Registro de la Propiedad de Villalba, se denegó su extensión en el Libro Diario bajo la siguiente nota de calificación:

«Comunicación de Denegación de Asiento de Presentación.

Registro de la Propiedad de Villalba (Lugo).

Fecha Entrada: 2 de enero de 2018 [sic] Naturaleza: Instancia Privada.

Motivo: Se presenta en el registro de la propiedad instancia privada en la que Doña M. J. C. F. como firmante, ponen en conocimiento de la registradora su disconformidad con determinada inmatriculación practicada y en relación a la descripción de la finca derivada de la base gráfica inscrita, fruto de la inmatriculación tras la Ley 13/2015 de la finca registral 11220 de Cospeito.

1. Denegación del asiento de presentación:

El citado escrito no ha motivado ningún asiento en el libro diario de este registro por no ser documento auténtico como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ni contiene ninguno de los actos inscribibles que enumera el artículo 2 del mismo texto legislativo. Dispone el Art.º 420 del Reglamento Hipotecario que «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna.»

En consecuencia, deniego la presentación al Libro Diario, por carecer el documento de contenido inscribible (...)

II. En relación al contenido del documento, debo indicarle con carácter únicamente informativo que el escrito presentado no puede dar lugar a la práctica de ninguna operación registral:

- No se trata de un documento inscribible
- No se utiliza el cauce adecuado para la constancia registral a la oposición de la inmatriculación de la finca.

Como efectivamente resulta de las alegaciones planteadas en este registro se ha llevado a cabo la inmatriculación de la finca referenciada y como actualmente prevé la ley la notificación a los colindantes catastrales. El legislador, consciente de que el sistema -que trata de favorecer el acceso de las fincas al registro- puede no ser perfecto ha arbitrado medios de

solución al eventual conflicto que pudiera producirse ante una inexactitud registral al producirse un pronunciamiento registral inexacto y por ello prevé al mismo tiempo en el párrafo final del artículo 298 del Reglamento hipotecario el cauce para que ante la eventualidad de que a pesar de los requisitos exigidos para inmatricular puedan surgir disputas en orden a las fincas inmatriculadas, su titularidad, superficie... y de ahí que en el párrafo final del artículo 298 del Reglamento hipotecario resuelva esta cuestión señalando que los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente enjuicio declarativo y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome anotación preventiva. Por tanto, las reclamaciones resultantes de la publicación del edicto no pueden dirigirse al Registrador, ni motivar directamente ninguna operación registral si no es a través de la anotación de la demanda que al efecto debe ser planteada ante los tribunales competentes y conforme al artículo 42.1 de la ley hipotecaria.

En base a los fundamentos indicados no es admisible constancia registral de las alegaciones formuladas por tratarse de un documento no inscribible dado que la ley señala con carácter general la necesidad de titulación pública y sólo excepcionalmente se admite la instancia privada -debiendo tener en tal caso la firma legitimada notarialmente o ser estampada en presencia del Registrador- y no ser este uno de los supuestos previstos al efecto; y en segundo lugar por no ser este el cauce adecuado para formular su disconformidad con la inmatriculación realizada al deber utilizar el procedimiento judicial y solicitar del Juez que a través del oportuno mandamiento ordene al Registro la constancia registral de su tramitación.

Tampoco es documento suficiente para que la registradora pueda efectuar una rectificación en la base gráfica ya inscrita toda vez que los asientos del registro gozan de las presunciones de legalidad y exactitud establecidas en los artículos 32 y 33 de la Ley Hipotecaria y están bajo la salvaguardia de los tribunales. En este sentido tal rectificación solo podrá efectuarse con consentimiento del titular registral o bien a través de resolución judicial firme dictada en procedimiento contra el titular de la finca. No obstante, precisamente por ser una primera inscripción de inmatriculación la presunción de fe pública registral queda en suspenso por el plazo de dos años para que puedan efectuarse por el debido procedimiento las alegaciones correspondientes y los demás interesados puedan hacer valer su derecho ante el inmatriculante.

A título informativo se le indica que en particular en el expediente que propone, el registro es consciente de su obligación de salvaguardar los bienes de dominio público. Y que las notificaciones al monte vecinal y al Concello se han practicado en los términos que prevé la ley. De manera que si resulta la notificación del BOE al Monte comunal es presumiblemente porque enviada dos veces con acuse de recibo y certificada a la dirección del monte que figura en las bases de datos del registro fue devuelta.

El concello además recibe siempre edicto correspondiente a todo el firmado objeto de inmatriculación en su circunscripción territorial.

Por otra parte se informa de que en orden a la inmatriculación de las fincas el registro esta siempre obligado a usar la base gráfica catastral. No compete a esta registradora juzgar sobre la adecuada representación cartográfica del territorio, toda vez que la ley solo admite representaciones gráficas alternativas en segundas o siguientes inscripciones. No hay cauce legal para que cumplidos los requisitos legales la registradora pueda oponerse a la inscripción en base a lo que resulte del catastrado histórico puesto que la ley prevé que las alteraciones de catastro se hagan conforme al procedimiento [sic] de su propia normativa y no prevé intervención registral, sino en las fincas ya inscritas [sic] y coordinadas en su caso.

Adicionalmente le indico, que si por medios ajenos al registro llegase a un acuerdo con el titular registral sobre las operaciones que propone, téngase en cuenta que las discrepancias de que informa una vez practicada la rectificación catastral podrá procederse a la rectificación del registro a través de la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica que

refleje la nueva situación de la finca y linderos por el procedimiento previsto para inscripción de base gráfica en la ley 13/2015, artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Si la discrepancia manifestase afectase a la titularidad o derechos constituidos sobre la finca o parte de ella la práctica de las alegaciones correspondientes no da lugar a ningún trámite ante el registro de la propiedad sino que deberá acudir a los juzgados correspondientes al lugar donde radique la finca (Villalba) para proceder a alegar lo que a su derecho convenga.

La resolución de la presente solicitud ha de hacerse teniendo en cuenta los siguientes preceptos legales en conjunto: Los artículos 2 y 3 de la ley hipotecaria y 33 del Reglamento hipotecario, así como los artículos 205 de la ley hipotecario [sic] y 298 del Reglamento hipotecario.

Villalba 10 de Enero de 2019 (firma ilegible) M.^a Teresa Touriño Morandeira Registradora de la Propiedad de Vilalba».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. J. C. F. interpuso recurso el día 8 de marzo de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Expongo

1. Que soy colindante Catastral de la parcela 1 del polígono 58, y propietaria plena de la parcela 229 del mismo polígono.

2. Que no se me ha notificado el inicio del trámite de la inmatriculación de la parcela 1, ni tampoco en transcurso [sic] del procedimiento, por lo que no he podido presentar alegaciones en la instrucción utilizando así el cauce adecuado de oposición o modificación.

3. Que se ha inmatriculado la parcela 1 citada, con una mensura superior a la real y anulando un camino público que permite el acceso a varias fincas, entre ellas [sic] a la 229 de mi propiedad.

4. Que se ha inmatriculado la citada parcela con unos linderos discordantes con la realidad física, catastral y registral. El linde Este catastral actual es Monte Comunal de la parroquia de (...), la Registradora lo inscribe como un tal J. P., y en el Archivo Histórico catastral de los años 50 es Camino, aceptando la usurpación de un bien público a favor de un particular.

Por otra parte, y observando la fotografía aérea, se aprecia que quien cultiva la parcela objeto de la inmatriculación es el que invade el bien público o comunal según catastro histórico o actual.

4 [sic]. Que una vez finalizado el proceso, se me informa de la firmeza del auto y sin opción a presentar alegaciones.

5. Que posteriormente finalizada la inmatriculación, presento escrito poniendo en conocimiento las irregularidades en cuanto a lindes, cabidas, realidad física, histórica y documental, adjuntando certificación del catastro histórico, y documentación gráfica.

6. Que la Registradora no considera las citadas irregularidades, ni realizar rectificación alguna, reafirmando en:

- el incremento de superficie a costa de un bien público,
- anular accesos y superficie de un monte comunal,
- indicar lindes indocumentados (J. P.).

Teniendo en cuenta la contestación de la Registradora, indicar que:

– Dice «...se notificó a los linderos catastrales...» cuando eso no es correcto. Yo soy lindera catastral y no se me ha tenido en cuenta durante el procedimiento.

– Dice «...tratar de favorecer el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad...». En este caso lo ha hecho eliminando un camino y una propiedad comunal asignándolas a este nuevo propietario».

IV

La registradora suscribió informe el día 14 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2, 3, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio, 2 de agosto y 6 y 13 de septiembre de 2016, 23 de enero, 21 y 26 de abril, 5 y 9 de mayo y 6 y 12 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018.

1. En el supuesto que nos ocupa, es objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Villalba una instancia privada por la que un colindante catastral de una finca inmatriculada se opone a dicha operación registral, así como a la inscripción de la base gráfica que conlleva. La registradora deniega el asiento de presentación por no incluirse el caso planteado en alguno de los supuestos excepcionales por los que se permite el acceso a calificación y despacho de un documento privado, en consonancia con el artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

La recurrente, en su escrito de alegaciones, no se opone a dicha calificación de la registradora -que, recordemos, se limita a denegar el asiento de presentación- sino que insiste en su contraposición a la operación de inmatriculación previa.

Hemos de recordar que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «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».

2. Es por ello que al no corresponderse las consideraciones y fundamentos consignados en el escrito de recurso con la nota de calificación al que sirve de base, el mismo no puede admitirse a trámite.

Hemos de recordar que si la interesada se considera agraviada por una actuación previa de la registradora que pudiera dañar sus legítimos intereses deberá acudir a la vía judicial de rectificación de los asientos ya practicados en el Registro prevista en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que «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 o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

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, 20 de mayo de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 19 de junio de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don A. R. F. G., abogado, en nombre y representación de don K. T. H. y doña J. A. L., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir la escritura autorizada por la notaria de Mazarrón, doña Cristina Jiménez Hernández, el día 7 de diciembre de 2018, con el número 1.882 de protocolo, y presentada en el Registro de la Propiedad el mismo día bajo asiento 472 del Diario 79.

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 fecha 19 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 20 de febrero de 2019 por correo electrónico (forma consentida previamente por el mismo, quien además acusó su recibo el mismo día), y el recurso se interpuso el día 21 de marzo 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.

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, 19 de junio de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 19 de junio de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, doña Mónica Gamallo Rivero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación.

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 23 de enero de 2019 y tras ser notificada al notario recurrente el siguiente día 24, se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (cfr. artículo 323 Ley Hipotecaria).

Solicitada calificación sustitutoria el día 8 de febrero de 2019, la misma correspondió a la registradora de la Propiedad de Sant Mateu, doña Gema Reig Palmero, emitiendo nota de calificación sustitutoria el día 19 de marzo de 2019, notificado el día 20 siguiente, según resulta de comunicación suministrada por la registradora sustituta tras requerimiento realizado al efecto por esta Dirección General.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 21 de marzo de 2019, que tuvo entrada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid.

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 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 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, 19 de junio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de junio de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don A. G. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torreveja número 3, don Alejandro María Bañón González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

El artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que para la interposición del recurso contra la calificación del registrador es necesario acompañar, junto al escrito de recurso, el título objeto de la calificación, original o por testimonio,

requisito de una lógica aplastante, pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó.

En este expediente el registrador alega y acredita que, el día 8 de abril de 2019 se comunicó al presentante (que recibió la comunicación el día 12 de abril de 2019) la necesidad de aportar el título que fue objeto de calificación, original o por testimonio. Posteriormente, en comunicación recibida por el presentante el día 3 de junio de 2019, se le volvió a requerir por el registrador para que aportara dicho título, con advertencia expresa de que, de no aportarlo en el plazo de diez días desde el requerimiento, se le tendría por desistido en su petición conforme a los artículos 68.1 y 73.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Según reiterada doctrina de este Centro Directivo, debe entenderse que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tales extremos, y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudirse, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del decaimiento en su derecho prevista en el artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (*vid.*, por todas, Resolución de 18 de mayo de 2016). Y en este expediente no consta que se haya aportado el documento calificado. Por ello, procede la inadmisión del recurso.

Por lo demás, 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 o se solicite y obtenga anotación preventiva de suspensión, 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, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas.

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 junio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 26 de junio de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Zaragoza, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, don Juan José Ortín Caballé, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y manifestación y adjudicación de herencia, otorgada ante dicho notario el día 13 de diciembre de 2018, con el número 1.209 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 fecha 24 de enero de 2019, fue notificada el mismo día al citado notario autorizante mediante telefax, según consta acreditado en este expediente mediante el denominado «informe del resultado de la comunicación», y que el recurso se interpuso el día 18 de marzo de 2019, mediante escrito que entró en el referido Registro el día 29 de marzo 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.

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012 y 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.

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, 26 de junio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 3 de julio de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por don E. S. V., en nombre y representación de la mercantil «Bosque Mediterráneo, S. L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Palma del Condado, doña María Milagrosa Alfonso Duret, por la que se deniega la inscripción de una instancia privada solicitando la reinscripción de una finca y cancelación de asientos como consecuencia del ejercicio de una condición resolutoria explícita.

HECHOS

I

Con fecha 20 de julio de 2018 se presentó, en el Registro de la propiedad de La Palma del Condado, instancia privada, con el número de asiento 130, del libro Diario 169, suscrita por don E. S. V., en nombre y representación de la entidad «Bosque Mediterráneo, S. L.», por la que se solicitaba que, una vez cumplimentadas todas las exigencias legales, se procediera a la reinscripción de la finca registral número 6.176 de Paterna del Campo a nombre de la susodicha entidad, y a la cancelación de las cargas y derechos que se hayan podido constituir sobre la finca con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria explícita a favor de dicha entidad y que se pactó en la estipulación quinta de la escritura que causó la inscripción 15.^a de la referida registral. El mismo se aportaron los siguientes documentos: a) copia de la escritura de constitución de «Bosque Mediterráneo, S. L.», otorgada en Sevilla, el día 5 de agosto de 1991, ante el notario don Antonio Carrasco García, con el número 2.924 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; b) copia del acta de requerimiento autorizada en Sevilla, el día 26 de mayo de 1998, por el notario don Pedro Antonio Romero Candau, con el número 3.075 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil; c) copia de la escritura de aceptación de cargos, otorgada en Sevilla, el día 17 de

junio de 1998, ante el notario don Alberto Martínez Peñalver y Corral, con el número 1998 de protocolo; d) testimonio, de fecha 19 de junio de 2018, de la escritura de compraventa otorgada en Sevilla el día 23 de enero de 2002, ante el notario don Alberto Martínez-Peñalver y Corral, con el número 150 de protocolo; e) copia del acta de requerimiento de «Bosque Mediterráneo, S. L.» a «Prote Promoción Terrenos, S. L.», autorizada en Huelva, el día 20 de noviembre de 2017, por el notario don Francisco-Javier Maestre Pizarro, bajo el número 1727 de protocolo; f) copia «simple» del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 18 de julio de 2018, por el notario don Francisco José Ábalos Nuevo, con el número 1.069 de protocolo; g) y modelo 060 de constitución de depósito en efectivo con fecha de ingreso en el «Banco Santander, S. A.», de 23 de julio de 2018. La documentación indicada en los apartados anteriores fue calificada desfavorablemente en nota de fecha 3 de agosto de 2018. Dicha documentación fue retirada, por el presentante, el día 28 de agosto de 2018, y devuelta a este Registro el día 20 de noviembre 2018. La firma de don E. S. V., al suscribir la instancia privada, fue legitimada por el notario de Huelva, don Francisco Javier Maestre Pizarro, el día 11 de octubre de 2018; y aportado posteriormente al Registro, testimonio de la legitimación, el día 20 de noviembre de 2018. También, con esta fecha, se aportó copia «autorizada» del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 18 de julio de 2018, por el notario don Francisco José Ábalos Nuevo, con el número 1.069 de protocolo.

II

La documentación indicada en el apartado anterior, de nuevo fue calificada en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado desfavorablemente en nota de fecha 12 de diciembre de 2018. Dicha documentación fue nuevamente retirada, por la presentante, el día 26 de diciembre de 2018, y devuelta al indicado Registro el día 15 de marzo de 2019 junto a los siguientes documentos: a) copia del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 26 de febrero de 2019, por la notaria doña María Gómez-Rodulfo García de Castro, con el número 218 de protocolo; b) copia autorizada electrónica del acta de requerimiento autorizada en Madrid, el día 27 de febrero de 2019, por el notario don Carlos de Alcocer Torra, con el número 1.730 de protocolo, y c) instancia privada suscrita en La Palma del Condado, el día 13 de marzo de 2019, por don E. S. V., en su propio nombre y derecho, por la que solicitaba a la registradora de la Propiedad de La Palma del Condado que tuviese por presentada la presente instancia privada con la documentación adjunta y, tras los trámites reglamentarios, se procediese a incorporar el acta notarial adjunta al asiento de presentación prorrogado y pendiente de subsanación.

Con fecha 27 de marzo de 2019 se reiteró la calificación desfavorable de la referida nota de fecha 12 de diciembre de 2018, afirmando:

«(...) «En el acta de requerimiento aportado el 20/11/2018, que se relaciona en el anterior Hecho ‘Quinto’, no figura que el mismo se haya realizado a la entidad ‘Buildingcenter S. A.’, actual titular registral de la finca, ya que su consentimiento es necesario para poder realizar la operación solicitada.»

Se reitera la calificación desfavorable de la referida nota de fecha 12/12/2018, toda vez que, de la documentación aportada el día 15/03/2019, no resulta que la entidad «Buildingcenter S. A.», actual titular registral de la finca, haya prestado su necesario consentimiento para poder realizar la operación solicitada.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad

de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

Para la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de éste (en este caso, el de dominio a favor de «Buildingcenter S. A.»), será preciso al efecto el consentimiento de los titulares de dichos asientos (dándoles conocimiento para que puedan manifestarlo a través del requerimiento), o sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra ellos (art. 40 LH). En este sentido, Resolución de 26-11-2012).

Lo que se quiere es evitar que vendedor y comprador puedan llegar a acuerdos que puedan perjudicar a titulares registrales y acreedores posteriores sin su conocimiento. De esta manera, la acreditación del cumplimiento de los presupuestos de la resolución no puede verificarse en perjuicio de titulares de asientos posteriores, que ni han consentido ni han sido llamados al procedimiento en que así se declara (doctrina reiterada, a modo de obiter dicta, en Resolución 23-3-2010).

No acepta el Centro Directivo el argumento de que la condición resolutoria ya estaba inscrita, pues, razona, una cosa es dar publicidad a la condición resolutoria y otra el desenvolvimiento de la misma, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición resolutoria, sino que requiere que, además, se acredite que los terceros adquirentes y los titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso. (Resolución de 10-10-2018).

Si bien es cierto que del texto legal se desprende sólo la necesidad de notificación al comprador (artículo 59 del Reglamento Hipotecario), la doctrina jurisprudencial ha señalado que si bien la existencia de terceros adquirentes del dominio o de otros derechos reales limitados sobre la finca no constituye, en sentido técnico procesal, una situación de litisconsorcio pasivo necesario (vid. S. T. S. 18-9-1996), estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. art. 42, número 1, de la L. H.), (esto último en aquellos casos en que existiera demanda, que no es el que nos ocupa, si bien del mismo resulta que es necesario el consentimiento de los titulares de del dominio). En este sentido, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 2015).

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas. Notificar esta calificación al presentador del documento, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación no podrá interponerse recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ya que el plazo de un mes se cuenta desde la notificación del acuerdo anterior, de fecha 12/12/2018, no concediéndose un nuevo plazo para recurrir por no haberse subsanado el defecto relacionado en dicho acuerdo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente (artículo 19.bis, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria).

También por no haberse subsanado el repetido defecto, la prórroga del asiento de presentación, conforme con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, es de sesenta días contados desde la última notificación de la calificación a que se refiere el párrafo anterior, de fecha 12/12/2018.

Y por la misma razón que se indica en los dos párrafos anteriores, se hace constar que el interesado ya no tiene derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, en los términos previstos en el Real Decreto 1.039/03, de 1 de agosto, y en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2.003.

La Palma del Condado, a veintisiete de Marzo del año dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible). Firmado. María Milagrosa Afonso Duret».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. S. V., en nombre y representación de la mercantil «Bosque Mediterráneo, S. L.», interpuso recurso el día 5 de abril de 2019 en virtud y en base a los siguientes argumentos:

«1) Que fue notificada el pasado día 29/03/2019 la calificación desfavorable dictada en fecha 27/03/2019 por la Ilma. Sra. Registradora de La Palma del Condado (Huelva), contra la instancia privada con n.º de asiento 130, del libro diario 169, entrada 1142, solicitando practicar la cancelación de las cargas y derechos que se hayan podido constituir sobre la finca con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria explícita a favor de dicha entidad y que se pactó en la Estipulación 5.ª de la escritura que causó la inscripción 15.ª de la referida registral 6.176 de Paterna del Campo.

2) Dispone en su hecho décimo que «se reitera la calificación desfavorable de la referida nota de fecha 12/12/2018, toda vez que, de la documentación aportada en día 15/03/2019, no resulta que la entidad 'Buildingcenter S. A.', actual titular registral de la finca, haya prestado su necesario consentimiento para poder realizar la operación solicitada»

3) Que al pie de la nota de calificación se informa de que contra la misma «no podrá interponerse recurso ante la DGRN, ya que el plazo de 1 mes para recurrir se cuenta desde la notificación del acuerdo anterior de fecha 12/12/2018, no concediéndose un nuevo plazo para recurrir por no haberse subsanado el defecto relacionado en dicho acuerdo». Sin embargo, estamos ante la denegación de un documento complementario presentado para subsanar una calificación anterior, esto es, se rechaza la legalidad y procedencia de la subsanación intentada, por lo que se trata de una nueva calificación, generadora de una nueva prórroga del asiento de presentación y de un nuevo plazo para recurrir, como tiene señalado la DGRN en doctrina consolidada que expondremos debidamente.

4) Que entendiendo que dicha nueva calificación es lesiva para los intereses de mí representada y no ajustada a derecho, mediante el presente escrito y de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la LH, se formula recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos

Primero. De la recurribilidad de la nota de calificación.

Con carácter preliminar vamos a ratificar que la recurribilidad de la nota de calificación es incontestable a pesar de que al pie de la misma se afirme que no cabe recurso gubernativo ante la DGRN.

Según el pie de recurso, ello es así ya que no se ha subsanado el defecto relacionado en el acuerdo anterior, y por tanto no se concede un nuevo plazo, sino que el plazo de un mes se cuenta desde la calificación anterior del 12/12/2018 por lo que estaría ya vencido.

Como hemos adelantado, la DGRN ha consolidado doctrina para estos supuestos en los que no se tiene por subsanado el defecto notificado en una calificación anterior declarando

que hay que distinguir si en la segunda nota se discute a) bien que el documento complementario simplemente es el mismo que se presenta de forma repetida y se discute la existencia del defecto apreciado originalmente; b) o bien si se trata de apreciar la legalidad de dicha subsanación ante la presentación de nuevos documentos.

En el primer caso, está claro que no cabe recurso gubernativo. En el segundo caso, sin embargo, estamos indiscutiblemente ante una nueva calificación y, por tanto, cabe recurso ante la DGRN.

Razona la Dirección General que un caso como el debatido no versa sobre la existencia del defecto primeramente apreciado (y cuya subsanación se intenta con la aportación del documento complementario) sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada. Es decir, que cuando se intenta la subsanación mediante la aportación de nuevos documentos, el registrador ha de realizar nueva calificación acerca de la virtualidad subsanatoria de éstos, nueva calificación que, de ser negativa, dará lugar a una nueva próroga del asiento de presentación y del plazo para recurrir.

Dejamos citadas a título ilustrativo las siguientes resoluciones comprensivas de dicha doctrina:

- R. 25-11-2013: Calificación registral de documentos ya suspendidos durante la vigencia del asiento de presentación. BOE 20-12.
- R. 19-12-2013: Recurso gubernativo: admisibilidad. BOE 31-1-2014.
- R. 7-1-2014: Recurso gubernativo: admisibilidad. Hipoteca: domicilio a efectos de notificaciones, BOE 6-2.
- R. 28-1-2014: Recurso. Plazo extemporáneo. Calificación. Representación. BOE 19-2.
- R. 6-3-2014: Recurso gubernativo: plazo de interposición cuando hay varias calificaciones sucesivas. BOE 11-4.
- R. 12-9-2016: Calificación registral: presentación de documentos subsanatorios. BOE 5-10.
- R. 6-10-2016: Recurso gubernativo: cómputo del plazo cuando hay una segunda calificación. Finca registral: identificación. BOE 21-10.
- R. 23-3-2018: Recurso gubernativo: ámbito. BOE 6-4.

Dice la más reciente de ellas que:

«A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se habla interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso deberla inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, deberla inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma pero no es así. La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación ('no presentación') del mismo documento 'durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación'. Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma. Conforme a esta doctrina, procede admitir, tramitar y resolver el recurso objeto del presente expediente.»

Siendo indiscutible como decimos la posibilidad de recurrir esta última calificación en un nuevo plazo procedemos pues a debatir el fondo del asunto.

Segundo. Exposición de hechos.

Se trata de resolver la solicitud por la cual se insta la cancelación de las cargas y derechos que se hayan podido constituir sobre la finca con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria explícita a favor de la entidad solicitante y que se pactó en la Estipulación 5.ª de la escritura que causó la inscripción 15.ª de la finca registral 6.176 de Paterna del Campo.

Esto es, se ha ejecutado de forma extrajudicial la condición resolutoria explícita inscrita sobre la citada finca y se trata de determinar si se cumplen los requisitos previstos en la ley y en la doctrina para que dicha resolución surta efectos y por tanto se procedan a cancelar las cargas y derechos inscritos con posterioridad.

Los hitos temporales de esta solicitud son los siguientes:

I. En fecha 20/07/2018 se presentó dicha solicitud por medio de instancia privada a la que se acompañaban los siguientes documentos:

1) copia de la escritura de constitución de «Bosque Mediterráneo, S. L.», otorgada en Sevilla, el día 5 de Agosto de 1.991, ante el Notario Don Antonio Carrasco García, bajo el número 2.924 de Protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil;

2) copia del acta de requerimiento autorizada en Sevilla, el día 26 de Mayo de 1.998, por el Notario Don Pedro Antonio Romero Candau, bajo el número 3.075 de Protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil;

3) copia de la escritura de aceptación de cargos, otorgada en Sevilla, el día 17 de Junio de 1.998, ante el Notario Don Alberto Martínez Peñalver y Corral, bajo el número 1.998 de Protocolo;

4) testimonio de fecha 19/06/2018, de la escritura de compraventa otorgada en Sevilla, el día 23 de Enero de 2.002, ante el Notario Don Alberto Martínez-Peñalver y Corral, bajo el número 150 de Protocolo;

5) copia del acta de requerimiento de «Bosque Mediterráneo, S. L.» a «Prote Promoción Terrenos S L », autorizada en Huelva, el día 20 de Noviembre de 2017. por el Notario Don Francisco Javier Maestre Pizarra bajo el número 1.727 de Protocolo,

6) copia «simple» del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 18 de Julio de 2 018, por el Notario Don Francisco José Ábalos Nuevo, bajo el número 1.069 de Protocolo,

7) y Modelo 060 de constitución de depósito en efectivo con número de justificante 118199465983K, con fecha de ingreso en el «Banco de Santander, S. A.» de 23/07/2018

II. En fecha 03/08/2018 la documentación fue objeto de calificación desfavorable.

III. En fecha 20/11/2018 se aportaron los siguientes documentos para subsanar los defectos notificados:

1) Testimonio de legitimación de la firma del suscribiente de la instancia privada por el Notario de Huelva Don Francisco Javier Maestre Pizarra el día 11/10/2018.

2) Copia «autorizada» del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 18 de Julio de 2018, por el Notario Don Francisco- José Ábalos Nuevo, bajo el número 1.069 de Protocolo.

IV. En fecha 12/12/2018 se dicta nueva nota de defectos en cuyo Hecho «Sexto» se advierte que: «en la referida documentación se observa: Uno. - en el acta de requerimiento aportado el 20/11/2018, que se relaciona en al anterior Hecho ‘Quinto’, no figura que el mismo se haya realizado a la entidad Buildingcenter S. A., actual titular registral de la finca, ya que su consentimiento es necesario para poder realizar la operación solicitada.» (...)

V. En fecha 15/03/2019 se presentó instancia privada a la que se acompañaban los siguientes documentos:

1) copia del acta de requerimiento autorizada en Huelva, el día 26 de Febrero de 2019 por la Notaria Doña María Gómez-Rodulfo García de Castra, bajo el n.º 218 de Protocolo.

2) copia autorizada electrónica del acta de requerimiento autorizada en Madrid el día 27 de Febrero de 2019 por el Notario Don Carlos de Alcocer Torra bajo el n.º 1730 de Protocolo (...)

VI. En fecha 29/03/2019 se notificó nueva nota de calificación de 27/03/2019 que dispone en su Hecho «Décimo» que: «Se reitera la calificación desfavorable de la referida nota de fecha 12/12/2018, toda vez que, de la documentación aportada en día 15/03/2019, no resulta que la entidad “Buildingcenter S. A.”, actual titular registral de la finca, haya prestado su necesario consentimiento para poder realizar la operación solicitada» (...)

Tercero. Del fondo del asunto.

Se trata por tanto de determinar si con la documentación presentada junto con la instancia privada el día 15/03/2019 se subsana o no el defecto advertido en la nota de 12/12/2018.

Recordemos que el defecto advertido en dicha nota era uno. - en el acta de requerimiento aportado el 20/11/2018, que se relaciona en al anterior Hecho «Quinto», no figura que el mismo se haya realizado a la entidad Buildingcenter S. A., actual titular registral de la finca, ya que su consentimiento es necesario para poder realizar la operación solicitada.»

La fundamentación jurídica que justificaba dicho defecto era la siguiente:

«Uno. Para la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este (en este caso el de dominio a favor de «Buildingcenter S. A.») será preciso al efecto el consentimiento de los titulares de dichos asientos (dándoles conocimiento para que puedan manifestarlo a través del requerimiento), o sentencia firma dictada en juicio declarativo entablado contra ellos (art. 40 LH). En este sentido Resolución de 26-11-2012.

Lo que se quiere es evitar que vendedor y comprador puedan llegar a acuerdos que puedan perjudicar a titulares registrales y acreedores posteriores sin su conocimiento. De esta manera, la acreditación del cumplimiento de los presupuestos de la resolución no puede verificarse en perjuicio de titulares de asientos posteriores, que ni han consentido ni han sido llamados al procedimiento en que así se declara (doctrina reiterada, a modo de obiter dicta en Resolución 23-3-2010).

«...que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición resolutoria, sino que requiere, además, se acredite que los terceros adquirentes

y los titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso (Resolución de 10-10-2018)»

«...estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria), (esto último, en aquellos casos en que existiera demanda, que no es el que nos ocupa, si bien del mismo resulta que es necesario el consentimiento de los titulares del dominio) En este sentido, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de Diciembre de 2015).»

Pues bien, de conformidad con dicha fundamentación jurídica, para subsanar el citado defecto se presentó el 15/03/2019 acta notarial de requerimiento de 27/02/2019 otorgada por el Notario de Madrid D. Carlos Alcocer Torra con n.º de protocolo 1.730 por el que se da cumplimiento al acta de requerimiento autorizada por la Notaria de Huelva Doña María Gómez-Rodulfo García de Castro con el n.º 218 de su protocolo, dirigida al titular registral actual, «Buildingcenter S. A.», poniéndole en conocimiento de que «la entidad Bosque Mediterráneo, S. L., ha resuelto el contrato de compraventa de la finca registral 6.176 de Paterna del Campo, suscrito el 23 de enero de 2.002 y autorizado por el Notario Alberto Martínez-Peñalver y Corral bajo el n.º 150 de su protocolo, e instado la reinscripción de la citada finca a su nombre» y advirtiéndole de la facultad que le asiste de contestar a dicho requerimiento en el plazo de dos días hábiles de acuerdo con el art. 204 del Reglamento Notarial. Acta que no recoge contestación al requerimiento efectuado.

Dicha documentación se califica desfavorablemente en nota de 27/03/2019 en base a la misma fundamentación jurídica de la nota de 12/12/2018 que se reproduce de forma exacta.

En resumen, y de acuerdo con lo manifestado, hay que resolver si el acta notarial de requerimiento al titular registral actual informándole de la resolución operada y de la cancelación solicitada, así como de la posibilidad de oponerse a la misma, es suficiente para tener por cumplido el requisito doctrinal consistente en salvaguardar a los terceros titulares de derechos posteriores a la inscripción de la condición resolutoria sobre la base del principio de tutela judicial efectiva contenida en el artículo 24.1 de nuestra Carta Magna refrendado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En nuestro caso, la Sra. Registradora califica el acta notarial de requerimiento de forma desfavorable porque entiende que de la misma no resulta que la entidad «Buildingcenter S. A.», actual titular registral de la finca, «haya prestado su necesario consentimiento para poder realizar la operación solicitada». Esto es, interpreta dicho requisito doctrinal de forma totalmente restrictiva al exigir, suponemos, un consentimiento de carácter expreso para considerar aquel cumplido, cuando ello no es lo que exige la norma ni la doctrina que la interpreta.

Sin embargo, por nuestra parte entendemos que no cabe operar esa reducción tan exagerada de la doctrina que la Registradora trae a colación, ya que de un análisis adecuado de la misma se infiere que es otra la interpretación totalmente acorde a derecho y conforme a la cual dicho requisito queda sobradamente cumplido y por tanto subsanado el defecto.

Ello resulta como decimos de las mismas resoluciones de la Dirección General que se invocan en ambas notas de calificación si las aplicamos al supuesto concreto que nos ocupa, por lo que las analizaremos párrafo por párrafo respecto del documento presentado para esa subsanación, esto es, el acta de requerimiento al titular registral informándole de la resolución operada y de la posibilidad de oponerse a la misma:

– Para la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este (en este caso el de dominio a favor de «Buildingcenter S. A.») será preciso al efecto el consentimiento de

tos titulares de dichos asientos (dándoles conocimiento para que puedan manifestarlo a través del requerimiento), o sentencia firma dictada en juicio declarativo entablado contra ellos (art. 40 LH). En este sentido Resolución de 26-11-2012.»

A través del acta notarial de requerimiento se pone la resolución de la compraventa en conocimiento del titular registral actual para que pueda manifestar su consentimiento a través del requerimiento, lo que equivale a ser llamado al procedimiento o intervenir en el mismo. Interviene, pues es llamado, y no contesta, por lo que queda salvaguardado el principio de tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la CE pues se salva al titular actual de cualquier indefensión que es la base de dicho requisito.

Lo que se quiere es evitar que vendedor y comprador puedan llegar a acuerdos que puedan perjudicar a titulares registrales y acreedores posteriores sin su conocimiento. De esta manera la acreditación del cumplimiento de los presupuestos de la resolución no puede verificarse en perjuicio de titulares de asientos posteriores, que ni han consentido ni han sido llamados al procedimiento en que así se declara (doctrina reiterada, a modo de obiter dicta en Resolución 23-3-2010).

De nuevo dice la DGRN que para evitar perjuicios a titulares o acreedores posteriores es necesario su conocimiento de modo que, tras él, puedan intervenir en el procedimiento para consentir u oponerse. En nuestro caso, con el acta notarial de requerimiento, el titular registral conoce la resolución operada y no se opone a la misma tras informarle el notario del contenido del acta y de su derecho a oponerse, lo que supone por analogía «haber sido llamado al procedimiento.»

«...que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición resolutoria, sino que requiere, además, se acredite que los terceros adquirentes y los titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso (Resolución de 10-10-2018)»

Dice esta misma Resolución de 10-10-2018 que «consiste en dar cumplimiento al mandato del artículo 24 de nuestra Carta Magna, concretado entre otros en los artículos 20, 37, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria que impide la cancelación o modificación de los asientos de titulares posteriores sin su consentimiento expreso o tácito, voluntario o forzoso.» Aquí directamente afirma la Dirección General que cabe un consentimiento tácito para dar por cumplido el derecho a la tutela judicial efectiva pues efectivamente se está poniendo en conocimiento del titular la resolución y su derecho a oponerse, borrando cualquier ápice de indefensión aun cuando este no contesta.

«...estos terceros, por ser afectados de forma refleja o mediata, deben tener la posibilidad de intervenir en el proceso (intervención adhesiva y voluntaria), para lo que es necesario que, al menos, se les haya notificado la existencia del procedimiento cuando, con carácter previo a la inscripción o anotación de su derecho, no se hubiere dado publicidad a la pendencia del procedimiento mediante la oportuna anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42 número 1 de la Ley Hipotecaria), (esto último, en aquellos casos en que existiera demanda, que no es el que nos ocupa, si bien del mismo resulta que es necesario el consentimiento de los titulares del dominio) En este sentido, Resolución 10-12- 2015.»

Aquí es donde se lleva la doctrina al extremo al tratar de imponer la exigencia de un consentimiento expreso cuando, por analogía, el requisito sería que, al menos, se le notifique la existencia del ejercicio extrajudicial de la condición resolutoria al titular, que es precisamente lo que se hace por medio del acta notarial aportada, pues de esta forma se certifica conforme a ley que no existe oposición por parte del titular registral actual a la resolución operada y la concurrente cancelación solicitada, tras haber sido legalmente requerido con todas las garantías para su intervención que es lo que exige la norma sin más, dándole cauce y plazo para contestar en defensa de sus intereses.

Pero es que, a sensu contrario, y profundizando en el requisito objeto de debate, no se discute que, cuando la resolución de la compraventa es acordada judicialmente, si fue objeto

de anotación preventiva de demanda en el Registro con anterioridad al acceso al mismo de un titular posterior, no es necesario que este fuera citado ni demandado, pues la publicidad de la anotación preventiva es suficiente para que adhesiva y voluntariamente se pudiera personar en el procedimiento en defensa de sus derechos. Dice así la Resolución de 8 de febrero de 2019 que «...para su cancelación se exige que en la demanda se cite a dicho titular o bien conste la anotación registral de la demanda, cuya anotación produce los efectos de citación respecto de los titulares registrales que puedan surgir con posterioridad.»

La publicidad registral se considera bastante, de modo que, si publicada la anotación preventiva con anterioridad el titular posterior no se personó en el procedimiento judicial, se entiende que no se ha opuesto a la resolución acordada judicialmente y cabe la cancelación de los asientos posteriores. Así lo recoge la Resolución de 15 de noviembre de 2005, que dice que «...para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores basta con que estos hayan sido citados en el procedimiento, y que con su intervención o silencio aseguren que se cumplen todos los presupuestos de la resolución».

Pues bien, esa publicidad en nuestro caso y por analogía se solventa mediante el acta notarial de notificación y requerimiento, de modo que, si conociendo la resolución de la compraventa a través del acta notarial el titular registral posterior no se opone, queda salvado el derecho a la tutela judicial efectiva y por tanto cabe la cancelación solicitada pues se consideran cumplidos todos los presupuestos de la resolución.

La doctrina no exige más que poner la resolución de la compraventa en conocimiento del titular o acreedor posterior por alguna de las siguientes vías: por vía judicial (siendo llamado al proceso), por vía registral (anotando preventivamente la demanda), o por vía extrajudicial (siendo requerido notarialmente para oponerse o no), de modo que ese titular o acreedor posterior tenga conocimiento de la resolución de la compraventa y la oportunidad de intervenir y oponerse a la misma.

Este es el requisito que exige la Dirección General y no otro como se pretende en la calificación ahora recurrida, que va más allá y exige no solo el conocimiento y la intervención en el procedimiento, sino que en el mismo se consienta expresamente lo que no viene contemplado en ninguna norma ni resolución como requisito. Ello resulta del todo punto incoherente puesto que, si aplicáramos analógicamente este requisito, la publicidad registral de una anotación preventiva de demanda anterior nunca sería suficiente para tener por salvada la tutela judicial del art. 24 de la CE, ya que en todo caso sería necesario siempre un consentimiento expreso del titular registral posterior. Además, una interpretación tan rigurosa no hace sino perjudicar al titular del asiento preferente en contra de los principios más básicos del derecho hipotecario.

Concluimos, por tanto, que con el documento aportado queda subsanado el defecto advertido en la nota de calificación de 12/12/2018 por lo que procede estimar el presente recurso y revocar la nota de 27/03/2019 por la que se reitera la calificación desfavorable en cuanto a la subsanación instada».

IV

La registradora de la Propiedad de La Palma del Condado emitió informe en el que consideraba que el recurso estaba fuera de plazo, se ratificaba en la nota de calificación y elevaba el expediente a este Centro Directivo. Consideraba que la única manifestación de voluntad expresa de que se tenía conocimiento en el Registro por parte del titular registral era la presentación de una instancia solicitando la cancelación por caducidad de la citada condición resolutoria, en fecha 10 de septiembre de 2018, bajo el asiento 248 del libro Diario 169, así como una escritura pública de cancelación por pago de la citada condición reso-

lutoria, presentada en fecha 17 de abril de 2019, bajo el asiento 967 del libro Diario 169, de los que, por el contrario, lo que resultaría es una voluntad contraria a dicha cancelación, ya que lo que se pretendía con ellas era enervar el ejercicio de la condición resolutoria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1504 del Código Civil; 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 59 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de septiembre de 1996 y 10 de junio de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 2010, 26 de noviembre de 2012, 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2013, 7 y 28 de enero y 6 de marzo de 2014, 10 de junio y 10 de diciembre de 2015, 12 de septiembre de 2016, 23 de marzo y 10 de octubre de 2018 y 8 de febrero de 2019.

1. Se discute en este expediente la virtualidad cancelatoria de asientos posteriores a una condición resolutoria explícita inscrita en el Registro de la Propiedad, de la presentación del título de compraventa junto con requerimiento al tercer adquirente de los bienes en el que no consta oposición a la resolución.

2. Lo primero que debe decidirse es si el recurso presentado está dentro de plazo. Como señala la registradora en su informe, en la primera nota de calificación de fecha 3 de agosto de 2018, «el documento presentado el día 20/07/2018 bajo el asiento 130 del Libro Diario 169 de este Registro fue calificado negativamente: Entre otros defectos, señalaba la falta de aportación de determinada documentación: (“La falta de copia autorizada de acta de requerimiento autorizada en Huelva el día 18/07/2018 por el Notario Don Francisco José Abalos Nuevo, bajo el número 1069 de protocolo...” para el ejercicio de la condición resolutoria de la compraventa, ya que la aportada era copia simple. 1.2) Aportada la documentación requerida el 20/11/2018, es calificada de manera defectuosa el 12/12/2018, notificándose fehacientemente el día 24/12/2018 (...) produciéndose nuevamente la prórroga del asiento de presentación y nuevo plazo para poder recurrir la calificación, por darse la circunstancia excepcional, reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, de que, teniendo a la vista la documentación requerida, la misma adolecía de determinados defectos (en concreto, falta de notificación y consentimiento del actual titular registral de la finca, figurando notificado en dicha acta exclusivamente el comprador), que no había sido posible valorar sin tener a la vista la nueva documentación requerida y aportada. En este sentido, Resolución de 25/11/2013: «La aplicación del art. 323.2 LH debe limitarse al caso de nueva aportación (no ‘presentación’) del mismo documento durante la vigencia del asiento de presentación, sin subsanación alguna. En caso distinto, es decir, cuando sí se intenta la subsanación, mediante la aportación de nuevos

documentos, el registrador ha de realizar nueva calificación acerca de la virtualidad subsanatoria de éstos, nueva calificación que, de ser negativa, dará lugar a una nueva prórroga del asiento de presentación y del plazo para recurrir (pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso su vigencia la anterior, así como la prórroga del asiento y plazo para recurrir por razón de la misma)», reiterada por otras (de fechas 19/12/2013, 07/01/2014, 06/10/2016 o 19/07/2018, entre otras). En el defecto se hacía constar que «En el acta de requerimiento aportado el 20/11/2018, que se relaciona en el anterior Hecho ‘Quinto’, no figura que el mismo se haya realizado a la entidad Buildingcenter SA, actual titular registral de la finca, ya que su consentimiento es necesario para poder realizar la operación solicitada». 1.3) El día 15/03/2019, se aporta la documentación requerida, de la que resulta subsanado sólo un extremo del defecto (requerimiento al titular registral) pero no otro (no figura su consentimiento), por lo que vuelve a calificarse negativamente el 27/03/2019, notificándose fehacientemente de la misma manera que el anterior el día 29 de marzo de 2019, teniendo la nota de calificación el mismo contenido: «Se reitera la calificación desfavorable de la referida nota de fecha 12/12/2018, toda vez que, de la documentación aportada el día 15/03/2019, no resulta que la entidad Buildingcenter S. A., actual titular registral de la finca, haya prestado su necesario consentimiento para poder realizar la operación solicitada» advirtiéndose de que, al no haber subsanado un extremo del defecto, ya no procede ni la prórroga del asiento de presentación, ni la interposición de recurso, ni la posibilidad de calificación sustitutoria, ya que el plazo de los mismos se computaba desde la fecha de la notificación de la calificación anterior, habiendo ya expirado».

En este sentido, el artículo 326.2.º de la Ley Hipotecaria determina que «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación» y el artículo 323.1.º y 2.º: «Si la calificación fuere negativa o el registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación. 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».

La parte recurrente considera que la aportación de nueva documentación el día 15 de marzo 2019, que fue calificada negativamente con el mismo contenido que la nota de calificación anterior (de fecha 12 de diciembre 2018, y notificada el día 24 de diciembre 2018) debía haber dado lugar a una nueva prórroga del asiento de presentación y nuevo plazo para la interposición del recurso. Sin embargo, la documentación aportada el día 15 de marzo 2019, consistía en el citado requerimiento, pero del mismo no resultaba el consenti-

miento del titular registral, requisito que había sido señalado en la nota de calificación. Por ello, al haberse subsanado tan sólo un extremo del defecto, procede nuevamente la calificación en el mismo sentido, y, por tanto, como resulta del artículo 323.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria, el plazo tanto de la prórroga del asiento de presentación como de la interposición del recurso, se computan desde la notificación de la calificación anterior no subsanada.

Por todo ello, no puede sostenerse la argumentación del recurrente relativa a que «(...) cuando se intenta la subsanación mediante la aportación de nuevos documentos, el Registrador ha de realizar nueva calificación acerca de la virtualidad subsanatoria de éstos, nueva calificación que, de ser negativa, dará lugar a una nueva prórroga del asiento de presentación y del plazo para recurrir». Este sería el caso a que dio lugar la nota de calificación de fecha 12 de diciembre de 2018, notificada el día 24 de diciembre de 2018 en que se aportó la documentación requerida en fecha 3 de agosto 2018 (se manifestó en la calificación únicamente la necesidad de aportar copia autorizada del acta de requerimiento, pero sin expresar los extremos que debía contener dicho acta), y al calificarla se observó que se había requerido al comprador de la finca, pero se había omitido en el acta de requerimiento el mismo al titular registral, y por tanto, además, faltaba su consentimiento. Como consecuencia, sí se produjo la prórroga del asiento de presentación y del plazo para recurrir. En el caso que nos ocupa ahora, por el contrario, se requería la aportación de nueva documentación, pero ya en la nota de defecto se advertían los requisitos de la misma (consentimiento del titular registral), que no han sido subsanados. Admitir esta afirmación de que toda aportación de nueva documentación da lugar, en caso de calificación negativa, a la prórroga del asiento de presentación y del plazo para recurrir, daría lugar a la inseguridad jurídica de poder prorrogar indefinidamente el asiento de presentación mediante la presentación de documentación sin subsanar, paralizando así el tráfico jurídico de la finca.

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

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, 3 de julio de 2019 (6.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 3 de julio de 2019 (7.ª)

En el recurso interpuesto por doña V. D. M., delegada de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Santa Cruz de Tenerife, en nombre y representación de la citada Agencia Estatal, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación directa en procedimiento de apremio administrativo.

1. Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen que: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa. La calificación 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».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando 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 (...)», añadiendo el artículo 326 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».

De acuerdo con lo anterior, es doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

2. Si se tiene en cuenta que en el presente supuesto de hecho frente a la calificación negativa inicial, de fecha 1 de marzo de 2019, fue solicitada calificación sustitutoria, que recayó en el registrador de Guía de Isora, don Miguel Ángel González Garrós, quien la emitió con fecha 5 de abril de 2019 en sentido positivo, acordando la extensión del asiento, asiento que efectivamente se practicó según resulta del contenido del presente expediente, quedando inscrito el dominio de la finca a favor de don J. L. S. S., no cabe sino declarar la improcedencia del presente recurso por falta de objeto y proceder a su inadmisión, toda vez que, conforme al artículo 19 bis, regla quinta, de la Ley Hipotecaria, sólo en caso de que el registrador sustituto calificara negativamente el título, resultará procedente la eventual interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y ello limitado necesariamente a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada (*vid.*, por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2015), la Ley Hipotecaria prevé, como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la solicitud del cuadro de sustituciones de un registrador sustituto, conforme a la regulación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, incluido dentro de la «forma y efectos de la inscripción» y, por tanto, como trámite del procedimiento registral y no como un recurso. La Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 ya se pronunció sobre la diferencia entre la interposición del recurso y la opción por solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones, incardinando esta última en relación con los interesados a que se refiere el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Se trata de la opción que los artículos 18, párrafo tercero, y artículo 19 bis, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria conceden a los interesados en dos supuestos distintos: en primer lugar cuando el registrador no haya calificado dentro de plazo, en que lógicamente no cabe recurso contra una calificación

no realizada, y en segundo lugar cuando el interesado opte por el cuadro de sustituciones ante una calificación registral negativa. Esta última posibilidad se contempla en el párrafo tercero del artículo 19 bis como una opción para el interesado en el sentido de que «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».

Por tanto, la calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso ante la Dirección General en el caso de que se haya emitido una calificación negativa, de forma que, recibida la notificación de una calificación desfavorable, el interesado podrá optar conforme a los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 3 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, que lo desarrolla, por recurrir o bien por solicitar tal calificación sustitutoria. Y en estos concretos supuestos (solicitud de calificación sustitutoria como alternativa al recurso en caso de calificación desfavorable) si bien no queda excluida la alternativa del recurso, sí queda aplazada al momento de la finalización de la tramitación de su solicitud de calificación sustitutoria, además de limitada a los defectos que hayan sido objeto de revisión y confirmados por el registrador sustituto, y por lo tanto restringida sólo a los casos de confirmación total o parcial de la inicial calificación negativa. Así se desprende de lo dispuesto por la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual «si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad».

3. Así resulta también de la doctrina de este Centro Directiva sobre la concurrencia simultánea o sucesiva de la solicitud de calificación sustitutoria y recurso frente a la misma calificación negativa por distintos interesados (cfr. Resoluciones de 23 de abril de 2014 y 29 de mayo de 2015). Como se afirma en estas Resoluciones, «la regulación de las dos vías previstas para desvirtuar la calificación registral negativa, la del artículo 19 bis en sede de trámite del procedimiento registral y la de los artículos 322 a 328 en sede de recursos contra la calificación, plantea la necesidad de coordinar los derechos que corresponden a los distintos interesados en caso de calificación negativa. Frente a una calificación negativa los interesados pueden reaccionar de distintas formas. Además de la posibilidad de ventilar ante los tribunales de Justicia sobre la validez o nulidad de los títulos de cuya inscripción se trate (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), pueden aquietarse a dicha calificación y proceder a subsanar los defectos señalados, dejar caducar el asiento de presentación, o desistir del mismo aún antes de su caducidad, o bien intentar la revocación o revisión de dicha calificación, ya sea por la vía de los recursos potestativo o judicial del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, o bien mediante la solicitud de calificación sustitutoria del artículo 19 bis de la misma Ley. Dado que las dis-

tintas opciones o facultades con que cuentan los interesados pueden ejercitarse de forma independiente, puede ocurrir que la reacción o actuación de cada uno de los interesados ante una misma calificación negativa que les afecte sea distinta, lo que puede plantear eventualmente situaciones de colisión entre los derechos de los mismos. En este sentido pueden plantearse, entre otras, las siguientes situaciones:

En primer lugar, procede aludir al caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros por subsanar. Este supuesto está expresamente previsto en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, que admite la interposición del recurso y su sustanciación y resolución a pesar de la subsanación de los defectos, por otro interesado o incluso por el mismo recurrente.

En segundo lugar, se plantea el caso en que uno de los interesados opte por recurrir y otro u otros opten por pedir la calificación sustitutoria. En este caso se origina una situación de pendencia en la calificación inicial que se traslada al propio recurso, pues la calificación constituye su objeto, objeto que queda provisionalmente en situación de indeterminación o incerteza. Por tanto, en este caso el procedimiento del recurso queda sujeto a un factor ajeno al mismo que lo condiciona (suerte de «litispendencia») que obliga a que el registrador sustituido informe al Centro Directivo del resultado de dicha calificación sustitutoria a efectos de coordinación. Así, en caso de que la misma sea favorable para el solicitante, debe entenderse que, al revocar la calificación primitiva, que era la recurrida, este Centro Directivo deberá sobreseer el procedimiento de recurso, al quedar sobrevenidamente sin objeto (en este caso la inscripción no se produciría por una subsanación forzada por la calificación, sino por una revocación de la calificación inicial, por lo que no sería aplicable la previsión del artículo 325 de la Ley Hipotecaria que permite compatibilizar el recurso y la subsanación del título). Por el contrario, en caso de que la calificación sustitutoria confirme los defectos señalados por la inicial, esta Dirección General podrá continuar sustanciando el expediente y resolver el recurso interpuesto por otro interesado (y ello sin perjuicio de la posibilidad del interesado que instó la aplicación del cuadro de sustituciones para interponer, a su vez, recurso en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación sustitutoria)».

Aplicando esta misma doctrina al caso presente, en el que se da además la particularidad que el recurrente es el mismo interesado que solicitó la calificación sustitutoria, no cabe sino declarar la inadmisión del presente recurso por falta de objeto al haber quedado revocada la calificación combatida en virtud de la calificación sustitutoria favorable emitida el 5 de abril de 2019, fecha anterior a la de interposición del presente recurso, no siendo admisible tampoco un recurso contra la calificación positiva formulada por el registrador sustituido ni contra el asiento causado en su virtud, conforme a lo más arriba señalado.

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, 3 de julio de 2019 (7.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 4 de julio de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por doña C. G. P., delegada especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Canarias, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se suspendió la inscripción de un acta de adjudicación directa de determinado inmueble, finca registral número 6.686 de Yaiza, de 30 de enero de 2019 que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Tías el día 12 de febrero de 2019, causando el asiento número 1404 del Diario 54.

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 fecha 6 de marzo de 2019, fue notificada el día 12 de marzo de 2019 al citado organismo, mediante correo certificado con aviso de recibo, según consta acreditado en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 15 de abril 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.

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, 4 de julio de 2019 (6.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 4 de julio de 2019 (7.^a)

En el recurso interpuesto por doña P. V. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, don Alfredo Miguel Sierra Fernández-Victorio, por la que se suspendió la práctica de una anotación preventiva de embargo ordenada en un mandamiento de fecha 20 de noviembre de 2018, en los autos de ejecución de títulos judiciales número 908/2010, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Coslada, a instancias de doña P. V. G. contra don F. J. C. G., sobre la finca registral número 4.295 de Nuevo Baztán y que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4 el día 2 de enero de 2019, causando el asiento de presentación número 1.707 del Diario 91.

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 fecha 26 de febrero de 2019, fue notificada el día 28 de febrero de 2019 a doña P. V. G., mediante correo electrónico por haber consentido la misma, en el momento de la presentación del documento, que la citada notificación de la calificación se le practicase por esta vía, según consta acreditado en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 5 de abril de 2019 mediante escrito que entró en el referido Registro el día 12 de abril 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.

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012 y 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.

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, 4 de julio de 2019 (7.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 8 de julio de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por doña M. S. G. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 6, doña María Begoña Beitia Bastida, por la que se suspende la inscripción del testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación expedidos con fecha 30 de octubre de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Bilbao y presentados el día 11 de diciembre de 2018, bajo los asientos 210 y 211 del Diario 76.

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. Si se tiene en cuenta que la calificación se emitió con fecha 27 de diciembre de 2018 y que fue notificada por fax al presentante del documento, «Tecnoramit Gestión, S. L.», y al citado Juzgado el día 2 de enero de 2019, adjuntándose los reportes de la recepción del fax, y que el recurso se interpuso mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2018, que fue presentado telemáti-

camente en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia los días 28 de marzo de 2019, fecha en la que se remitió únicamente el escrito de recurso, y, posteriormente, el día 10 de abril de 2019 adjuntándose los restantes documentos salvo la nota de calificación, 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.

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.

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 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, 8 de julio de 2019 (6.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 10 de julio de 2019 (4.ª)

En el recurso interpuesto por don V. M. I., abogado, en nombre y representación de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència de la Generalitat de Catalunya, contra la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Sabadell número 6, doña Natividad Mercedes Mota Papaseit, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de compraventa y renuncia de usufructo autorizada por la notaria de Barcelona, doña Inmaculada Rúbies Royo, el día 21 de enero de 2019, con el número 182 de protocolo, que fue presentada por la misma notaria autorizante en el Registro de la Propiedad de Saba-

dell número 6 el día 12 de febrero de 2019, causando el asiento número 1199 del Diario 42, número de entrada 244 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 27 de febrero de 2019, fue notificada telemáticamente el mismo día a la citada notaria autorizante y presentante del título, según consta acreditado en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 18 de abril 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.

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, 10 de julio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 10 de julio de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don J. M. V. L. contra la extensión del asiento de presentación practicado por la registradora de la Propiedad de Linares, doña Juana María Arroyo

Fernández, correspondiente al convenio regulador de los efectos de un divorcio, que ha sido objeto de presentación y calificación en el Registro de la Propiedad señalado.

HECHOS

I

Mediante testimonio de la sentencia de divorcio por la que se aprueba el convenio regulador de sus efectos suscrito entre los cónyuges J. M. V. L y M. I. H. C. se solicitó la inscripción del derecho de uso sobre un inmueble. Dicho título es presentado ante el Registro de la Propiedad de Linares por la esposa, a cuyo favor de adjudicaba el indicado derecho de uso. El recurrente resulta ser el ex esposo, no presentante del documento, aunque parte en el procedimiento de divorcio, y en virtud del recurso solicita la cancelación del asiento de presentación relativo al título calificado negativamente.

II

Presentado el día 1 de febrero de 2019 testimonio de la sentencia de divorcio, por la que se aprueba el convenio regulador de sus efectos, en el Registro de la Propiedad de Linares, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 8 de marzo de 2019:

«Calificado negativamente el documento en tanto en cuanto no se aclare a favor de quien debe inscribirse el derecho de uso si a favor de la madre doña M. I. H. C., en cuyo caso el plazo de duración del mismo se entenderá hasta que alcancen la mayoría de edad ambas hijas, -teniendo en cuenta que una de las hijas a fecha de hoy ya es mayor de edad-, o de las hijas A. M. V. H y E. V. H., en cuyo caso debe precisarse el plazo de duración de dicho derecho. Siendo la naturaleza jurídica del derecho de uso de la vivienda familiar un derecho de carácter familiar, y por tanto ajeno a la clasificación entre reales y de crédito, ya que ésta es una división de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda; tal carácter impone consecuencias especiales como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido, en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia, y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, y que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial, artículo 96, último párrafo, del Código Civil; en general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimonial no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma, artículo

154 del Código Civil, que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial, resolución de 9 de julio de 2013; Esto no impide que si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores, sin olvidar que “vivirán en compañía de la madre”. Uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar, y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges, párrafo segundo del artículo 90 del código civil, apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres (...) Linares, a 8 de marzo de 2019. Fdo. Juana María Arroyo Fernández».

III

Don J. M. V. L. interpuso recurso el día 10 de abril de 2019 en virtud de escrito solicitando no la revocación de la calificación efectuada, sino la cancelación del asiento de presentación del título calificado negativamente, en base a los siguientes argumentos:

«1.º Lo que se está tratando de inscribir en lo referente al uso y disfrute de la finca (asiento 1104, del diario 119) se haya calificado negativamente y suspendido temporalmente mientras tanto «no se aclare a favor de quién debe inscribirse el derecho de uso», aspecto insubsanable pues el propio Juzgado mixto n.º Cuatro de Linares en sus diligencias de ordenación y ampliatoria (procedimiento de divorcio contencioso 471/2013), de fecha 11 de marzo de 2019 dice que no se puede subsanar el defecto del que adolece pues la Sentencia firme (n.º 68 de 04 de julio de 2014) no se pronuncia sobre la inscripción del uso y disfrute de la vivienda familiar en el Registro de la Propiedad de Linares (...)

2.º Por otro lado en la actualidad se está sustanciando en el Juzgado mixto n.º Dos de Linares un procedimiento de extinción del condominio (P. O. 146/18) sobre dicha finca y sus anejas, con vista señalada para el día 09-05-2019, que podría colisionar con las actuaciones que por parte de la otra co-propietaria, la Sra. H. C., se pretende llevar a cabo vía registral. (...)

Por lo anteriormente expuesto:

Solicito se proceda a suprimir y eliminar el asiento temporal o provisional (n.º 1104 del Diario 119), no subsanable y no inscribible, según la Autoridad Judicial; y calificado desfavorablemente por el Registro de la Propiedad de Linares, sin esperar a la fecha de vencimiento fijada (05-06-2019)».

IV

La registradora suscribió informe el día 25 de abril de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2, 3, 40, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio, 2 de agosto y 6 y 13 de septiembre de 2016, 23 de enero, 21 y 26 de abril, 5 y 9 de mayo y 6 y 12 de junio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018.

1. En el supuesto del presente expediente, es objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Linares, el testimonio de una sentencia de divorcio en la que es objeto de aprobación un convenio regulador de los efectos la situación de crisis matrimonial. Dicho título es calificado negativamente y notificada dicha calificación al presentante del documento, es decir, la ex esposa.

El recurrente, el ex esposo, en su escrito de alegaciones, no se opone a dicha calificación del registrador, sino que solicita que se lleve a cabo la cancelación del asiento de presentación que originó el título calificado, pidiendo su anulación antes del transcurso de plazo de vigencia del asiento en cuestión, pero sin emitir discrepancia alguna acerca del contenido de la nota expedida por la registradora.

2. Como primera apreciación, y con carácter aclaratorio, debemos analizar la hipotética legitimación del recurrente para la interposición de su alegación. De conformidad con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria «estarán legitimados para interponer este 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, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran (...)». Al ser el recurrente no el presentante del documento, pero sí parte procesal dentro del procedimiento judicial de divorcio en el que se lleva a cabo la liquidación del haber conyugal y el establecimiento de un derecho de uso sobre la vivienda habitual, puede equipararse su posición a la de transmitente del bien objeto de mutación jurídico real, considerándose por ello legitimado para la presentación del recurso.

3. En cuanto al objeto material del recurso, hemos de recordar que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «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».

Es por ello que al no corresponderse las consideraciones y fundamentos consignados en el escrito de recurso con la nota de calificación al que sirve de base, el mismo no puede admitirse a trámite.

Hemos de precisar igualmente que, con carácter general, si bien el proceso registral se inicia con carácter rogado por parte del interesado, su continuidad es en la mayoría de su progresión automática y por tanto el poder de disposición del mismo se limita a la fase de duración del asiento de presentación -y a la mera subsistencia de dicho asiento- para el presentante del documento, por medio del desistimiento o la renuncia al indicado asiento.

Fuera de este supuesto, si cualquier interesado desea la alteración o incluso la cancelación de cualquier asiento extendido en los libros del Registro de la Propiedad deberá acudir a la vía judicial de rectificación de los asientos ya practicados prevista en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que «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 o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio». En todo caso, la reclamación de alteración o cancelación de los asientos ya practicados es ajena al recurso ordinario contra la calificación que es ahora objeto de tramitación.

En consecuencia, el 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, 10 de julio de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 11 de julio de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don David Fiol Busquets, notario de Alaró, y por la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, doña Silvia Núñez Sánchez, en relación a la validez y suficiencia de la declaración administrativa dictada por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca cuanto a la «situación de ilegalidad de la segregación» cuya inscripción se pretende, al amparo de la reciente doctrina que emana de la D. G. R. N sobre título admi-

nistrativo habilitante para la inscripción de una escritura de segregación, parcelación por antigüedad, esto es, «la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar»».

HECHOS

I

El texto del recurso es el siguiente:

«Hechos

1. Con fecha 4 de enero de 2.019 se otorga ante el notario de Alaró, don David Fiol Busquets, número 11 de protocolo, en virtud de la cual doña M. M. C. A realizó segregación por antigüedad sobre la finca registral número 49.190 inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma N.º 1.

2. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 24-01-2018, reiterada el día 8-02-2018, tras la presentación, el día 5 de febrero de 2018, de una diligencia de rectificación.

3. En relación con esta última nota de calificación, se presentó por el notario de Alaró, recurso gubernativo ante la D. G. R. N, que fue resultó mediante la Resolución D. G. R. N de fecha 7-05-2018, confirmando la nota de calificación, y a los efectos que aquí interesan, matizando la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley del Suelo a los actos de división o segregación del suelo en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del art 26 de la Ley estatal de Suelo, la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación fuera de ordenación o similar.

4. Solicitado dicha declaración administrativa habilitante al Excelentísimo Ajuntament de Palma, se expide Certificado de Aprovechamiento Urbanístico de fecha 19-10-2018 se califica la finca como «terrenos de la misma cualidad agropecuaria que las agrícola-ganadera, pero que han sufrido un proceso de colonización territorial al margen de la legalidad urbanística (...), añadiendo que las edificaciones existentes «se encontrarían fuera de ordenación».

5. Solicitado al Excelentísimo Ajuntament de Palma un pronunciamiento más específico y ajustado a la doctrina citada sobre el título administrativo habilitante en cuanto al acto de segregación, expidiendo el Excelentísimo Ajuntament de Palma, de fecha 29 de marzo de 2.019 en el que se afirma lo siguiente: «En consecuencia, las segregaciones que se presenten inscribir en el Registro de la Propiedad, son ilegales al no haberse realizado cumpliendo con la normativa urbanística.»

Se incorpora copia con valor de testimonio de los citados certificados administrativos.

Suplicamos

Se solicita de la D. G. R. N. aclaración a efectos doctrinales sobre la suficiencia de tales Certificados y declaraciones contenidas en los mismos como título administrativo habilitante para la inscripción de la referida escritura de segregación por antigüedad.

En Alaró, a 14 de Mayo de 2.019»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2006, 3 de diciembre de 2013 y 23 de marzo de 2018.

Mediante el escrito de los recurrentes se solicita aclaración «a efectos doctrinales» sobre la suficiencia de determinados certificados y declaraciones contenidas en los mismos a efectos de lograr la inscripción de la referida escritura de segregación por antigüedad.

Debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.

Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales -como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma-.

Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual «el objeto del recurso gubernativo (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública».

Sin embargo, en el presente caso no se recurre ninguna nota de calificación de un documento presentado al Registro de la Propiedad, sino que se requiere un pronunciamiento de este Centro Directivo sobre la virtualidad de un concreto documento administrativo como medio de subsanación de un defecto recurrido y confirmado por Resolución de esta Dirección General.

En este sentido este Centro Directivo ha declarado con anterioridad (cfr. Resolución de 23 de marzo de 2018) 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.

El recurso requiere, para que pueda ser tramitado y resuelto por este Centro Directivo, la ineludible conjunción de dos requisitos: a) una nota de

calificación negativa, y b) la interposición del mismo dentro del plazo legalmente establecido.

Por lo tanto, la propia inexistencia de un documento cuyo contenido pudiera ser objeto no ya de inscripción sino ni siquiera de presentación y en consecuencia la falta de emisión de nota de calificación alguna hace de todo punto improcedente la admisión de un recurso que carecería de objeto -Resoluciones de 24 de mayo de 2006 y 3 de diciembre de 2013-.

Ni siquiera podría admitirse como consulta, pues el artículo 273 de la Ley Hipotecaria prohíbe la misma en materias o cuestiones sujetas a calificación del registrador. Tampoco puede admitirse como recurso a efectos doctrinales pues para ello se precisaría haber rectificado el título conforme a la nota de calificación antes de haberse dictado Resolución en el recurso, siendo así que en el caso de este expediente no hubo subsanación suficiente y se produjo resolución definitiva confirmando la calificación.

Por lo expuesto, dado que en el presente expediente se requiere un pronunciamiento de esta Dirección General sobre un asunto determinado sin que exista nota de calificación negativa objeto de impugnación, procede inadmitir el recurso interpuesto conjuntamente por notario y registradora.

No obstante, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo sobre posibilidad de volver a presentar el título junto con la documentación ahora controvertida, que no pudo ser tenida en cuenta en la inicial nota de calificación, y en su caso interponer nuevo recurso contra la eventual suspensión o denegación.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto.

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, 11 de julio de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 19 de julio de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por doña S. M. C. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Beyos y Ponga, S. A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación de una finca, a falta de postores, por importe inferior al 50% de su valoración para subasta.

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; 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 antigua 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 del comienzo del cómputo «a partir del día siguiente», entendiéndolo 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, esto es 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» 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 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, la calificación se emitió con fecha 27 de febrero de 2019 y fue notificada al Juzgado y al presentante el día 1 de marzo de 2019, lo cual se acredita con copia de la comunicación de la nota de calificación. Por tanto, conforme a las reglas expuestas en el apartado anterior, el plazo de interposición del recurso finalizó el día 1 de abril de 2019, dado que dicho día no fue inhábil. El recurso fue presentado en Oficina de Correos el día 26 de abril de 2019.

3. Por tanto, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios; una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se 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, 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 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, 19 de julio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 22 de julio de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por doña P. G. Q. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de O Barco de Valdeorras, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, por la que se deniega la certificación literal de una finca.

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; 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 antigua Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del 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 del comienzo del cómputo «a partir del día siguiente», entendiéndose 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, esto es 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» 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 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, la calificación se emitió con fecha 1 de marzo de 2019 y fue notificada por correo certificado a la recurrente, constando en el expediente el aviso de recibo de dicha notificación el día 28 de marzo de 2019 (miércoles), desplazándose la propia recurrente a recoger la notificación a la oficina del Servicio de Correos de O Barco de Valdeorras (el día antes se le había intentado entregar en su domicilio, y no hallándose en él se le dejó el aviso correspondiente). El plazo para la interposición del recurso en los plazos señalados por meses, como es el caso, termina, según lo apuntado anteriormente, el mismo día en que se produjo la notificación del mes siguiente es decir, el día 28 de abril de 2019. El día 28 de abril de 2019 fue domingo, por lo que el plazo se entiende prorrogado hasta el día hábil siguiente, el lunes 29 de abril de 2019, y el recurso fue presentado según consta en el sello del Registro General da Xunta de Galicia el día 30 de abril de 2019. Por tanto, conforme a las reglas expuestas en el apartado anterior, el plazo de interposición del recurso finalizó un día antes y el recurso debe reputarse interpuesto fuera de plazo.

3. Por tanto, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios; una calificación registral no recurrida en plazo deviene firme y salvo que se 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, 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 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, 22 de julio de 2019 (6.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 3 de septiembre de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don J. V. F. R. contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad interina de Tortosa número 3, doña María Francisca Hernández Jiménez, por la que se deniega la inscripción de un testimonio judicial, de fecha 27 de junio de 2017, de un decreto dictado el día 27 de mayo de 2017 por don J. R. E., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Tortosa, procedimiento de conciliación número 200/2017, en el que el letrado aprueba «la avenencia a que han llegado las partes en el proceso de conciliación», al que se acompaña un contrato privado de arrendamiento rústico, de fecha 31 de marzo de 2017.

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. Si se tiene en cuenta que la calificación se emitió con fecha 29 de junio de 2017, día de la presentación de los citados documentos, y que fueron retirados junto con la nota de calificación por el presentante, ahora recurrente, el día 3 de julio de 2017, según se acredita con copia del formulario de entrada del Registro que se adjunta, y que el recurso se recibió el día 3 de junio de 2019 en la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado el día 28 de mayo de 2019 en una oficina del Servicio de Correos, 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.

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.

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 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, 3 de septiembre de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 10 de septiembre de 2019 (2.^a)

En el recurso interpuesto por don A. R. V., abogado, en nombre y representación de doña E. B. G., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, por la que suspende la práctica del asiento solicitado, mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad el día 7 de noviembre de 2018, para reflejar el carácter privativo de determinado inmueble con fundamento en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 73 de Madrid, de fecha 19 de julio de 2013.

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 fecha 30 de noviembre de 2018, fue notificada al presentante el día 17 de diciembre de 2018, mediante correo certificado con aviso de recibo, según consta acreditado en este expediente, y que el recurso se presentó el día 12 de junio de 2019 en una oficina del Servicio de Correos mediante escrito que entró en el referido Registro el día 14 de junio 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.

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, 10 de septiembre de 2019 (2.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 9 de octubre de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don J. J. G. E., abogado, en nombre y representación de doña A. D. F. K., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Felanitx número 1, don Teófilo Hurtado Navarro, por la que se resuelve calificar favorablemente la rectificación de la descripción de las fincas objeto de expediente ex artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con desestimación de las alegaciones en su día formuladas por dicha señora y decidiendo la continuación del procedimiento de inscripción.

HECHOS

I

Con fecha 5 de febrero de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 1 instancia de fecha 5 de febrero de 2019 y escritura autorizada el día 13 de julio de 2017 por el notario de Campos, don Francisco Javier Rabadán Muro, con el número de protocolo 1.077, por la cual la sociedad «Tafona Inversiones, S. L.» y don T. V. y doña M. M. G. G. S. R. agrupaban y solicitaban un exceso de cabida de 4.210,82 metros cuadrados de las fincas registrales número 26.710, 26.711 y 47.286 de Felanitx, aportando para ello base gráfica alternativa elaborada por el técnico don J. C. R.

Se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, notificándose a los titulares registrales de los predios colindantes para que, si lo estimasen conveniente, formularan alegaciones.

II

El día 13 de mayo de 2019, don J. J. G. E., abogado, en nombre y representación de doña A. D. F. K., titular registral de la finca registral número 8.337 de Felanitx, en su condición de colindante, presentó escrito de alegaciones, acompañado de certificado electrónico del Ayuntamiento de Felanitx de fecha 11 de octubre de 2018, manifestando que la finca colindante a la suya estaba atravesada por un camino de uso público y que, al quedar atravesada por dicho camino, las fincas cuya agrupación se pretendía dejaban de ser colindantes sin que constase que se haya acreditado que existía la unidad económica, agraria o de otro tipo que justificase su agrupación funcional.

El registrador desestimó las alegaciones al entender que, según se desprendía de las coordenadas de la base gráfica alternativa en que se sustentaba el expediente, los linderos de la finca excluían ese camino del perímetro de la finca coordinada. Por lo que, tanto si el camino era de dominio público como si no, la finca objeto del expediente no invadía ese camino. En cuanto a si existía o no unidad económica o de explotación de las dos porciones de la finca objeto del expediente a efectos de entender que constituía una agrupación funcional, entendía el registrador que, desde el momento en que las coordenadas de la base gráfica alternativa excluían el camino, no era posible entrar en esa cuestión porque el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tenían limitadas las causas de oposición.

III

El día 3 de julio de 2019 se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 1 escrito por don J. J. G. E., abogado, en nombre y representación de doña A. D. F. K., por el cual se interponía recurso de queja ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra dicho registrador. La queja se fundaba en la disconformidad de la parte recurrente con la resolución del registrador que puso fin al expediente de coordinación de la realidad física de las fincas registrales números 26.710, 26.711 y 47.286 de Felanitx, al haberse desestimado sus alegaciones como titular colindante de la finca 8.337, por entender que no eran encuadrables en ninguno de los supuestos de oposición previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

IV

El registrador emitió su informe confirmando la desestimación de las alegaciones y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 12 de enero de 2000, 13 de noviembre de 2001, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 2 de enero, 2 de marzo, 4 de mayo y 26 de septiembre de 2005, 24 de abril y 13 de diciembre de 2006, 3 y 13 de marzo de 2007, 23 de diciembre de 2008, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo de 2012, 20 de noviembre de 2013, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 15 de septiembre de 2016 y 14 de marzo, 10 de abril y 24 de mayo de 2019.

1. Debe analizarse en primer lugar la procedencia del recurso potestativo como cauce para resolver la queja presentada.

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 negativa es o no ajustada a Derecho.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica (...) 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».

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando 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 (...)», añadiendo el artículo 326 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».

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, la calificación positiva y la forma de practicar los asientos, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

Así resulta también en el concreto supuesto del artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando dispone: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de

la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

Luego se reitera que solo cabe el recurso contra la negativa a incorporar la identificación gráfica, pero no está previsto el recurso contra la calificación positiva, entendiendo por tal aquella que es favorable a la inscripción de la base gráfica.

En el caso de este expediente, aun cuando conforme al informe del registrador aún no se ha extendido la inscripción, debe rechazarse el cauce del recurso para revisar la decisión favorable a la inscripción del registrador dada la plena autonomía e independencia en el ejercicio de su función calificadora.

2. No obstante, lo anterior, no es menos cierto que la resolución del registrador por la que se rechazan las alegaciones planteadas en el seno de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en cuanto debe ser motivada, es susceptible de impugnación.

Aunque el alcance e incluso la existencia misma del recurso de queja sea discutible hoy tras la derogación del artículo 329 de la Ley Hipotecaria por la Ley 24/2005, este Centro Directivo lo ha venido admitiendo de todos modos en Resoluciones como la de 5 de marzo de 2014, como el recurso que asiste a todo interesado cuando estima que la actuación del registrador no se ajusta a las obligaciones que le impone la ley en el desempeño de su función.

Ahora bien, no quiere decir esto que el recurso de queja sea un cajón de sastre que sirva para impugnar toda decisión del registrador con la que los interesados no estén de acuerdo. Como tuvo ocasión de declarar esta Dirección General en Resolución de 20 de abril de 2016, no cabe recurso de queja contra la actuación del registrador que, bajo su responsabilidad, califica razonada y fundamentadamente al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la queja debe basarse en una conducta del registrador que suponga que éste no se ha ajustado a la Ley o ha tomado una decisión claramente arbitraria. Lo que no puede cuestionarse es el fondo de su decisión dado que, como se ha dicho, el registrador es absolutamente independiente y completamente responsable al emitir su calificación.

3. En el caso de este expediente, no se advierte ni se acredita de modo alguno que la actuación del registrador haya sido improcedente. No cabe el recurso de queja contra la actuación del registrador que, con la independencia propia del ejercicio de su función calificadora bajo su propia y exclusiva responsabilidad, califica razonadamente al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme al artículo 199 de la misma ley sobre una cuestión jurídica que ha sido suficientemente fundamentada en su resolución. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir ante los tribunales para contender sobre la extensión y linderos de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso potestativo y rechazar el recurso de queja en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 18 de octubre de 2019 (2.^a)

En el recurso interpuesto por don R. P. A., en nombre y representación de la mercantil «Cigarral El Bosque, S. L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña María Rosa Montijano-Carbonell Martínez, a inscribir un derecho de adquisición preferente sobre un inmueble.

Como ha afirmado en múltiples ocasiones este Centro Directivo (basándose 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), el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen la operación solicitada; conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria el recurso podrá interponerse contra las calificaciones negativas del registrador y deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con dicha calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la misma escritura objeto de la calificación ahora impugnada (escritura de entrega de posesión de determinada finca, autorizada el día 18 de marzo de 2015 por el notario de Madrid, don José Blanco Losada, con el número 459 de protocolo) fue objeto de otra precedente calificación de fecha 25 de septiembre de 2015, en los mismos términos que la ahora recurrida, que a su vez fue objeto de un previo recurso, interpuesto por el mismo recurrente y en base a similares fundamentos, que fue resuelto por esta Dirección General mediante Resolución de 18 de febrero de 2016.

Por tanto no existe en rigor una nueva calificación susceptible de ser recurrida, ni tampoco es procedente efectuar nuevas solicitudes o alegaciones en relación con un recurso anteriormente interpuesto, trámite que no está contemplado en la Ley (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria), alegacio-

nes que de efectuarse habrían de tenerse por extemporáneas. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «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. El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación».

En cuanto a la facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, como afirmó esta Dirección General en la Resolución de 21 de octubre de 2014, y ha reiterado más recientemente la Resolución de 26 de septiembre de 2018 (3.^a), el artículo 108 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores. Sin embargo, esto puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenida acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. Ley 39/2015, de 1 de octubre), por ser inaplicables en este ámbito.

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

Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral -en virtud de la existencia de dos asientos de presentación- respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída

Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, antes al contrario ha de entenderse confirmada por las mismas. Si se tiene en cuenta que: a) una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento Hipotecario al caso de las calificación recurridas y con resolución definitiva implica burlar la norma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir; b) la doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (actual artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la Sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter pre-

clusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior -cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del mismo título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos; d) el carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la citada doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica; e) la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros, y f) que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí -quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido- por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) -como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»-.

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 octubre de 2019 (2.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 18 de octubre de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se suspendió la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada ante dicho notario el día 12 de marzo de 2019, con el número 469 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 fecha 9 de julio de 2019, fue notificada al citado notario autorizante el mismo día, mediante telefax, según consta acreditado en este expediente mediante el denominado «Informe del resultado de la comunicación», y que el recurso se interpuso el día 12 de agosto 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.

Cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012 y 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.

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, 18 de octubre de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 24 de octubre de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don J. M. M. y doña D. A. H. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David-Alejandro Rodríguez Sánchez, a inscribir una escritura de segregación.

HECHOS

I

En el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia aparecía inscrita la finca registral número 35.100 del municipio de Totana. Dicha finca se había formado por agrupación de cuatro fincas independientes, y aparecía inscrita con una cabida de seis hectáreas, siete áreas y setenta y siete centiáreas. Mediante escritura otorgada el día 6 de marzo de 2019 por los titulares registrales de la mencionada finca ante la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, con el número 64 de protocolo, se procedió a indicar que tiene ahora una superficie de 63.268,26 metros (dentro del 5% de la cabida inscrita) y que sus linderos era: «Norte, Río (...), camino por medio y finca segregada de la registral 15761; Oeste, carretera, parcela (...) de la CA de la Región de Murcia y finca segregada de la registral 15761; Sur, parcela 32 de A. A. G.; Este: Camino de (...), parcela (...) del ayuntamiento de Alhama de Murcia». Se manifestaba que la descripción de la finca de la certificación catastral coincidía con la realidad. Se incorporaba certificación catastral descriptiva y gráfica, que arroja una superficie de 62.917 metros. No se incorporaba certificación técnica de medición. Sobre la finca en cuestión se realizaba una segregación partiendo de la nueva superficie. Por el lindero norte se segregaban 20.007,05 metros, describiéndose la porción segregada. En cuanto a la descripción del resto, se indicaba que tenía 43.261,21 metros y que modificado el lindero norte que lindará con finca segregada.

Se incorporaba informe de validación catastral negativo de dos porciones: segregada y resto de finca matriz.

II

Presentada Copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento

Escritura pública de segregación otorgada en Ceutí ante el notario doña Begoña Portillo Muñoz el día 6/3/2019, con número 164 de protocolo.

N.º de entrada 1072/2019. Asiento de presentación 717 del Diario 179.

Nota de calificación

Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

1. La finca registral 35.100 se describe como tierra en blanco, (...), lindando al Norte con Río (...) y segregada 5.761, Sur: (...), Oeste: Carretera y segregada 15.761 y Este: J. L. De 60.777 metros. No consta ni polígono, ni parcela ni referencia catastral.

2. En la escritura calificada se indica que tiene ahora una superficie de «63.268.26 metros (dentro del 5% de la cabida inscrita)», tener la referencia catastral *LX, ser sus linderos: Norte con Río (...), camino por medio y segregada 15.761, Sur: parcela 32 de A. A. G., Oeste: Carretera, parcela (...) de la CA de la RM y segregada 15.761 y Este: Camino de (...), parcela (...) del Ayto. de Alhama de Murcia. Se manifiesta que la descripción de la finca de la certificación catastral coincide con la realidad. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica *LX, al sitio de (...), que arroja una superficie de 62.917 metros. No se incorpora certificación técnica de medición. Se incorpora informe de validación catastral negativo de dos porciones; segregada y resto de finca matriz.

3. Sobre la finca 35.100 se realiza una segregación partiendo de la nueva superficie. Por el lindero Norte se segregan 20.007,05 metros, describiéndose la porción segregada. En cuanto a la descripción del resto se indica que tiene 43.261,21 metros y que modificado el lindero norte que lindará con finca segregada.

4. En virtud de escritura pública otorgada en Elche ante notario don Manuel Miñarro Muñoz el día 21 de enero de 1997 número 256 de protocolo, se agrupan las fincas 15.761, 15.422, 15.958 formando la registral 35.100 y se actualiza su descripción pasando de 5 hectáreas 6 áreas y 48 centiáreas a 6 hectáreas 7 áreas y 77 centiáreas (exceso de 10.129 metros).

De la finca 15.958 se segregó una porción de 835 m cuadrados que pasó a formar la finca 3.440, quedando reducida la finca 15.958 a una superficie de 1.496 m cuadrados todo ello en virtud escritura otorgada en Totana el 4 de febrero de 1994 ante don Felipe Ochoa del Campo. Se indica que salvo por el lindero Oeste, carretera, linda por todos sus aires con resto de finca matriz de doña G. M.

La finca 15.422 tiene una superficie de 5.590 m cuadrados.

En la inscripción 14.ª de la finca 15.761 consta que su cabida es de 4 hectáreas 35 áreas y 62 centiáreas (43.562 metros), indicándose expresamente que: «La descrita finca es el resto de la de este número después de efectuada de la misma una segregación si bien del registro nos resulta haberse practicado segregación alguna». Esta delimitación tuvo lugar

en base a la escritura pública de día 21 de enero de 1997 ya reseñada. Su titular en dicha inscripción es doña J. G. M.

Fundamentos de Derecho

1. Por lo que refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

(Resoluciones de 27-05-2005, 11-10-2005, 21-06-2004 y 01-9-2011 entre otras) que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca; y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Señala el art. 201,3 de la LH: «En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

Si de la porción «segregada» pero no inscrita de la 15.761 se restan 10.129 metros (el exceso de la 35.100), 2491.26 metros (el nuevo exceso de cabida), queda un resto de 835,74 metros, superficie que es exactamente la misma que la de la porción segregada 33.440 (835 metros). Si se examina la representación gráfica de la parcela se observa que en su lindero sur se encuentra excluida (en una parcela por lo demás con un perímetro perfectamente definido y lineal que linda por este y oeste con caminos y por el norte con río) una porción destinada a vivienda, sin que exista otras viviendas colindantes a la finca 35.100 (datos su linderos que no pueden existir más fincas colindantes que por el Sur). De todo lo anterior parece que la segregación de 835 metros de la registral 15.958 afectó a la primitiva 15.761 y que los sucesivos excesos responden mayoritariamente a la porción que se dice en la inscripción 14.^a de la 15.761 como segregada sin inscribir. Si tenemos presente que ahora aparece en la descripción un «camino por medio» en el lindero Norte, en el Este un «camino (...)», que existen de varios dominios públicos, la ausencia en las inscripciones registrales de referencia catastral, de polígono y parcela, el cambio de sitio y el informe negativo de catastro, no puede sino concluirse en la existencia de dudas en la identidad de la finca que impiden inscribir el exceso de cabida (presupuesto para la segregación) y menos por mera manifestación al ser menor del 5% o, en su caso, el art. 9 de la LH.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo en los casos de modificación de entidades hipotecarias. En cuanto al procedimiento y conjunto de actuaciones a través de los cuales haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. En

los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la realización previa de las actuaciones previstas en este precepto, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. En el presente caso (y si no tuviésemos el defecto 1) no se respeta el perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral, resultando fundamental la intervención de los posibles colindantes afectados por la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse en orden a hacer efectivos los derechos que pudieran corresponderles y evitarles una posible indefensión.

Según se ha afirmado por la DGRN de forma reiterada (entre otras, Resoluciones de 2/9/2016 y 11/4/2019), se incluye dentro del ámbito de aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, tendrá carácter preceptivo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. Esto es:

1.º Dicho régimen será aplicable tanto en casos de segregación como de división de fincas. Aun cuando es cierto que desde el punto de vista de la mecánica registral en el primer caso solo nace una nueva finca registral y el segundo caso surgen dos fincas registrales nuevas, ello lo es solamente desde la perspectiva de la creación del folio real, pero es obvio que tanto en uno como en otro caso, con independencia de la técnica escogida, se produce un acto de reordenación de terrenos en el que existen dos (o más) porciones de territorio donde antes solo había una, sujetas a idénticos requisitos legales (especialmente desde el punto de vista de la legislación agraria y urbanística)

2.º Solo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. No se observa en el caso que nos ocupa excepcionalidad que impida la exigencia de georreferenciación del resto. En el caso que nos ocupa se describe la finca segregada (y finca resto, descrita someramente con la superficie e indicación de que lindará por el norte con la porción segregada) omitiéndose algunos de los linderos que se actualizaron.

3. La Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, en su regla séptima habla de «... el técnico que haya intervenido en su elaboración...», «...representación gráfica suscrita por técnico competente...», «el técnico que suscriba...», «...el técnico hará constar...», etc. Si bien el apartado 4.º permite el uso del sistema de validación por cualquier interesado y expresa que el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, no parece que se encuentre excluida la necesidad de certificación técnica en estos casos. Lo contrario supondría aceptar unas coordenadas configuradas por persona determinada e identificada (el firmante electrónicamente del informe que es validado por Catastro) pero no de su competencia, al poder obtener el informe de validación

catastral simplemente con firma electrónica. Por ello, deberá acompañarse de certificación expedida por técnico competente.

Fallo

El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada al haberse observado el indicado defecto/los indicados defectos.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultados de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...)

Alhama de Murcia, a 31/5/2019. El Registrador (firma ilegible) Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

Con fecha 10 de julio de 2019 se volvió a presentar la misma escritura ya calificada, junto con instancia firmada por los interesados con firma legitimada por la notaria autorizante en la que se solicitaba: «La inscripción parcial del documento presentado, concretamente la inscripción de la segregación teniendo en cuenta que los defectos expresados en la nota de calificación se refieren a la solicitud de rectificación de cabida sobre la finca matriz, pero ningún defecto en cuanto a la segregación practicada».

A este escrito, respondió el registrador en los siguientes términos:

«Con carácter previo se indica que no se han señalado el carácter subsanable o no de los defectos señalados ni los medios de subsanación [sic]. De conformidad con el art. 253.3 de la Ley Hipotecaria, la expresión de los medios de subsanación tiene lugar a solicitud del interesado, lo que no ocurrió ni en el documento calificado ni en la instancia de presentación.

Defectos

1. En cuanto al defecto expresado en el punto uno, se califica de insubsanable en tanto no se destruya la duda de la doble inmatriculación. Existiendo doble inmatriculación en los términos que resultan de la nota, deberá procederse a las rectificaciones de las inscripciones a través de los procesos oportunos.

2. Los restantes defectos se califican de subsanables. Los medios de su subsanación resultan de la propia calificación, al indicarse que será necesario un procedimiento de intervención de colindantes, la rectificación de los linderos y la aportación de certificado técnico. Todo ello en los términos que resultan de la calificación, a la cual me remito.

Solicitud de inscripción parcial:

1. La solicitud de inscripción parcial ya fue contemplada al realizar la calificación puesto que la cláusula segunda de la escritura consiente la inscripción parcial.

2. Todos los defectos expresados afectan a la segregación.

3. No existe la pretendida separación «rectificación de cabida sobre la finca matriz, [y] la segregación practicada», toda vez que en la propia nota de calificación se indicó que la rectificación de cabida era presupuesto de la segregación, tal y como ésta se plantea.

Por todo ello, me ratifico en la no inscripción parcial.

Alhama de Murcia, el 17/7/2019. El registrador (firma ilegible) Fdo. David-Alejandro Rodríguez Sánchez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. y doña D. A. H. interpusieron recurso el día 31 de julio de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

1. (...)

3. En la nota de calificación negativa, ratificada por la calificación a la instancia solicitando la inscripción parcial, es decir la inscripción de la segregación practicada desistiendo de la rectificación de la cabida de la finca, que no tiene la claridad que fuese deseable, apreciamos lo siguiente:

– El señor Registrador afirma que en la escritura “se manifiesta que la descripción de la finca de la certificación catastral coincide con la realidad”, cuando lo que expresa la escritura es que “coincide, en los términos establecidos en la ley, con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento de la presente” es decir dentro de los límites señalado en el artículo 45 de la Ley de catastro inmobiliario “se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:...b) Cuando existan diferencias de superficie que sean superiores al 10 por ciento”

– en la descripción de los hechos se refiere únicamente a las superficies de las fincas que fueron agrupadas para formar la adquirida por nosotros, registral 35.100, sin examinar linderos, elemento esencial para la identificación de las fincas (como expresa el señor registrador en su fundamento de derecho I al señalar “la realmente contenida en sus linderos originarios”);

– A continuación, se refiere el señor Registrador en la nota a que, una de las fincas agrupadas era resto después de una segregación que no fue inscrita, y en los fundamentos de derecho hace referencia a “porción segregada pero no inscrita”, olvidando el señor registrador que de conformidad con el artículo 18 de la LH “calificarán...las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro” pero en ningún caso puede fundar su calificación sobre documentos que el mismo admite, que no han sido registrados;

– luego hace una serie de sumas y restas de superficies en relación con “la porción segregada pero no inscrita de la finca 15.761” de imposible comprobación al desconocer la superficie de la finca segregada pero no inscrita;

– se refiere además a que “si se examina la representación gráfica de la parcela se observa que en su lindero sur” por lo que da a entender que de existir invasión de finca colindante sería por ese lindero, y nosotros solicitamos la inscripción de una segregación realizada por el lindero norte de nuestra finca;

– también señala “sin que exista otras viviendas colindantes a la finca 35100 no sabemos a que se refiere, pues si existen construcciones en las fincas colindantes su inscripción es voluntaria;

– y, todo ello le lleva a afirmar “la existencia de dudas en la identidad de la finca que impiden inscribir el exceso de cabida (presupuesto para la segregación) y menos por mera manifestación al ser menor del 5%” Al margen de que si tiene dudas, podría despejarlas mediante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no se entiende por qué esa duda es presupuesto para la segregación, pues como ya hemos dicho, el registrador parece centrar su duda en el lindero sur y la segregación cuya inscripción solicitamos se realiza por el lindero Norte, por lo que el resto de finca matriz lindará por el norte con la finca segregada, manteniendo el lindero sur que tenía;

– en el apartado que podría entenderse como defecto segundo, después de afirmar que “en los casos previstos en el artículo 47 del RH, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones” termina concluyendo “no se observa en el caso que nos ocupa excepcionalidad que impida la exigencia de georeferenciación del resto” y “omitiéndose algunos de los linderos que se actualizaron” No entendemos ninguna de estas afirmaciones pues, respecto a la primera, es el señor registrador el que afirma, desconociéndolo nosotros, que existen segregaciones no inscri-

tas, pero ¿cuántas? ¿una?, ¿más de una?; en segundo lugar, la escritura calificada incluye la georreferenciación de toda la finca, con la validación catastral; y por último, respecto los linderos que dice omitidos, expresamente en la escritura se dice que solo se modifica el lindero norte que es por donde se ha realizado la segregación siguiendo la técnica del Reglamento Hipotecario.

4. Pero aun nos ha sorprendido más en la calificación de la instancia privada por la que se solicita la inscripción parcial, practicando la segregación, la afirmación del señor registrador de “el defecto expresado en el punto uno, se califica de insubsanable en tanto no se destruya la duda de la doble inmatriculación”. Existiendo doble inmatriculación en los términos que resultan de la nota, deberá procederse a las rectificaciones de las inscripciones a través de los procesos oportunos”.

Nos planteamos muchas cuestiones:

a. ¿Es un nuevo defecto? En la nota de calificación a la que se remite no expresa cuales son las fincas o partes de ellas que están doblemente inmatriculadas.

b. La Ley 13/2015, que da importante paso en el proceso de identificación de las fincas y de coordinación entre Catastro y Registro, modifica el procedimiento que venía regulado en el art 313 RH y abordaba el problema de la doble inmatriculación, como un supuesto de discordancia entre el Registro y la realidad, sin entrar en la solución sustantiva, sino desde un punto de vista registral. En la actualidad, dicho precepto debe entenderse derogado tácitamente por el artículo 209, reformado por la Ley 13/2015, que regula el expediente de e inmatriculación dentro del Título VI (De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica) como un procedimiento registral, seguido ante el registrador competente, de jurisdicción voluntaria, que excluye toda contienda entre los interesados, y que al igual que en la regulación anterior no entra en la solución sustantiva del problema, sino, que se refiere a él, desde una perspectiva registral, de eliminación de la irregularidad de los Libros. ¿Se está refiriendo el señor Registrador a este procedimiento?

c. El art.209 LH dice lo siguiente:

«La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos”. Por lo tanto, es imprescindible que las fincas afectadas estén inscritas, y el señor registrador en el caso que nos ocupa, en su nota se refiere a segregaciones anteriores de fincas de donde procede la que es objeto de calificación no inscritas.

d. En cuanto a la legitimación para su tramitación continua al precepto estableciendo “El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes” Evidentemente, si nosotros no conocemos la existencia de esa doble inmatriculación aludida, ni hemos solicitado su tramitación, será el registrador, previa delimitación con claridad de las fincas o partes de ellas que están doblemente inmatriculadas, el que, en aras a corregir ese grave y frecuente defecto de nuestro ordenamiento inmobiliario, inicie su tramitación.

e. Pero, en cualquier caso, como manifestaba la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de fecha 25/03/1985, la existencia de la doble inmatriculación no es obstáculo para inscribir las transmisiones de cualquiera de las fincas afectadas puesto que no se produce el cierre registral. La nota marginal, por la que se deja constancia de la posible existencia de la doble inmatriculación, hace las veces de una anotación preventiva, advirtiendo a los adquirentes posteriores de la existencia de la situación registral discordante, evitando la aparición de terceros protegidos por la fe pública

5. Por todo lo expuesto se aprecia que la calificación incurre en falta de motivación, no se cumple con la obligación de motivar la resolución para que el interesado pueda defender de manera efectiva sus derechos.

La jurisprudencia que exige el cumplimiento de ese deber de motivar las resoluciones para evitar la indefensión del ciudadano, es constante en todos los órdenes jurídicos: civil, administrativo, penal, procesal

A simple título de ejemplo recordamos que la doctrina del TC, sobre motivación de resoluciones, expresada en las SS. 56/87, de 14 de marzo, y 100/87, de 12 junio, entiende que es esencial para exteriorizar el fundamento jurídico de decisión y permitir su control.

La consecuencia de lo anterior es la indefensión en que se coloca al interesado, pues la doctrina del TC sobre la misma es muy estricta y escrupulosamente garantista y como bien dice la STC 9/82 de 10 de marzo no sólo en caso de imposibilidad, sino siempre que haya “una disminución indebida de las posibilidades legales de defensa” hay indefensión; o como dice la STC 109/85 de 8 de Octubre FJ 3 basta para que se produzca un simple “menoscabo de su posición procesal”; o en palabras de la STC 154/91 de 10 de julio FJ 2 que se haya entorpecido o dificultado de manera sustancial la defensa de los derechos o intereses de una de las partes.

Además, las dudas que pueden paralizar una inscripción en el Registro han de tener una especial relevancia jurídica, han de ser “fundadas” según la doctrina de la DGRN. Lo dice la Res 3/10/16: “(…)” Y se reitera en la Res de 20/12/16: “(…)”».

IV

El registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 5 del Código Civil; 30 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 323 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2013, 7 y 28 de enero y 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 23 de marzo de 2018 y 22 de julio de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia respecto de una escritura de segregación sobre una finca que tiene, según Registro, 6 hectáreas, 7 áreas y 77 centiáreas, y según nueva medición, que es la que se ha tenido en cuenta al conceder la pertinente licencia, 63.268,26 metros cuadrados. La decisión denegatoria del registrador se basa esencialmente en la observación de dudas sobre la identidad de la finca que le impiden inscribir la modificación de superficie y la representación gráfica tanto de la finca segregada como de la finca resto, requisitos previos y necesarios para la inscripción de la segregación.

Emitida la primera nota de calificación y notificada el día 12 de junio de 2019, el interesado, con fecha 10 de julio de 2019, presentó una instancia con firma legitimada notarialmente por la que solicitaba: «La inscripción parcial del documento presentado, concretamente la inscripción de la segregación teniendo en cuenta que los defectos expresados en la nota de calificación se refieren a la solicitud de rectificación de cabida sobre la finca matriz, pero ningún defecto en cuanto a la segregación practicada».

2. El registrador solicita en su preceptivo informe la inadmisión del recurso por extemporáneo, dado que se interpuso el día 31 de julio de 2019, cuando ya había transcurrido con exceso el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la calificación impugnada (12 de junio de 2019).

Se plantea una cuestión que ya ha sido analizada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones: la trascendencia a efectos del cómputo del plazo para interponer el recurso de la presentación de escritos complementarios con posterioridad a la notificación de una nota de calificación desfavorable y estando vigente el asiento de presentación. Según la doctrina de esta Dirección General, si el recurrente aporta documentos subsanatorios que el registrador no considera suficientes a tal efecto, tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta -ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe-, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada. Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de esta.

Sin embargo, no es este el supuesto objeto de este recurso. La instancia que el recurrente presentó el día 10 de julio de 2019 se limitaba a solicitar la inscripción parcial del título, sin ninguna pretensión de subsanación de los defectos apreciados en la nota de calificación. Es más, tampoco aportaba nada nuevo, puesto que la cláusula segunda de la escritura de segregación ya solicitaba y consentía la referida inscripción parcial. Por todo ello, ha de seguir considerándose como fecha de referencia para el inicio del cómputo del plazo de un mes que para la interposición del recurso fija el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el de la notificación de la calificación registral al presentante y al notario autorizante del título.

Si se tiene en cuenta que la calificación se emitió con fecha 31 de mayo de 2019, que fue notificada por correo certificado con acuse de recibo al presentante del documento y al notario autorizante el día 12 de junio siguiente, adjuntándose los correspondientes acuses de recibo, y que el recurso se interpuso mediante escrito de fecha 30 de julio de 2019 que tuvo su entrada en el Registro el día 31 de julio 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.

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.

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 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.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 25 de octubre de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por M. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Canjáyar, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se deniega la cancelación de la inscripción de una finca por doble inmatriculación.

HECHOS

I

Con fecha 3 de julio 2019, se presentó en el Registro de la Propiedad de Canjáyar instancia privada suscrita por don M. A. M., de fecha 26 de junio de 2019. En virtud de la citada instancia se solicitaba la cancelación de la inscripción de la finca registral número 14.269 de Alhama de Almería, por doble inmatriculación, por estar ésta ya inscrita como la finca registral número 2.729 del mismo término municipal. A la vista de la documentación presentada, la registradora decidió iniciar de oficio el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria (ya que la parte solicitante no era titular registral de ningún derecho sobre las citadas fincas), con fecha 10 de julio de 2019. Conforme al citado procedimiento, se procedió a convocar a las partes interesadas. De dicho acto de avenencia se deja constancia mediante acta en que doña S. M. Z. se oponía a la cancelación de la inscripción realizada a su favor, manifestando que era titular de un 50% en pleno dominio de la finca registral número 14.269 de Alhama de Almería. Con fecha 27 de agosto de 2019, conforme al apartado séptimo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, ante la oposición manifestada por un titular registral de las citadas fincas, la registradora procedió a concluir el procedimiento haciendo constar tal circunstancia por nota al margen en ambas fincas.

II

Con fecha 28 de agosto de 2019, don M. A. M. interpuso recurso en base a los siguientes argumentos:

«En virtud de instancia de esta parte, presentada por doble inmatriculación en fecha 26 de junio de 2019, se celebró sin avenencia de las partes, la convocatoria a instancia de la Registradora de la Propiedad, el día 27 de agosto de 2019 por oposición de la Sra. S. M. Z., titular del 50% de la finca 14269, causante de la doble inmatriculación, a la cancelación de la inscripción de la misma, que generó el asiento 355, libro diario -90, siendo de resaltar que no existe titular del otro 50% de la finca.

Conforme al art. 209 1.º séptima párrafo tercero de la ley Hipotecaria: «Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo lo facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.»

La Registradora de la Propiedad no ha comunicado a esta parte resolución expresa a la instancia presentada, por lo que, de conformidad con los criterios de la Dirección General de los Registros y el Notariado, debemos considerar que la Registradora ha dictado calificación negativa a lo solicitado por esta parte, y en consecuencia, se presenta recurso, en base a las manifestaciones verbales y documental exhibida en la comparecencia señalada, de donde se ha podido constatar que:

- La accesión al Registro del 50% de la finca 14269 lo ha sido por doble título, art. 205 LH.
- El título traslativo es la herencia de la madre de la titular del 50% de la finca 14269.

- El título previo es un acta de manifestaciones.
- Han presentado un documento privado (...).
- La pretensión de la Sra. M. Z., con la doble inmatriculación de la finca 14269 es ostentar la propiedad del 50% de la finca 2729, términos que esta parte desconocía hasta el día de hoy, por tanto:

Dice el art.205 «...Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona (...) El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas...» De la simple lectura de las descripciones de las fincas 2729 y 14269 se deduce que son absolutamente coincidentes, y la 2729 figura inscrita desde el 2 de febrero de 1915. Se reseña, además el número catastral de la n.º 2729 al final de la descripción de la n.º 14269.

Siendo el documento privado unas intenciones, a favor del padre de la Sra. M. Z., vivo a día de hoy, no perfeccionadas en 43 años, donde aparece descrita la finca n.º 2729, no hay entrega de la cosa, y no consta precio ni forma de pago. Complementado este documento privado, con un acta notarial de manifestaciones como título previo, y siendo el título intermedio o traslativo la herencia de la madre. Estamos sin duda ante una actuación supuestamente torticera por parte de la Sra. S. M. Z., con una concatenación de «errores» que da como resultado «la fabricación de títulos» y se deduce claramente la nulidad radical de todo el expediente.

Con respecto a la oposición manifestada en sede registral, la debilidad del título inmatriculador, y por la excesiva facilidad y falta de garantías que la Ley Hipotecaria da para lograr la inmatriculación de fincas por medio de títulos públicos de adquisición (artículo 205 LH), la finca n.º 14269 está afectada por las limitaciones del art. 207 LH hasta el día 17 de abril de 2021.

La STS de 22 de enero de 2010 (FD 2.º) señala que el artículo 207 LH «No es más que una medida que suspende la fe pública registral respecto a una inmatriculación que se ha obtenido por un medio que al legislador le merece una sospecha de irregularidad y que si realmente ha producido una inexactitud del Registro de la Propiedad no pueda quedar consagrada por aquel principio, que por ello, quede suspendida su eficacia».

AP Soria, sec 1.ª, 6-11-2013: «La actora carece de acción para reivindicar la finca pues la inscripción de la misma a su favor no tenía efecto alguno frente a tercero, al demandado, al no haber transcurrido los dos años previstos por el art 207 LH.»

AP Asturias, Oviedo, sec 1.ª, 18-11-2013: «La inscripción registral de la finca a nombre de las actoras no es título justificativo de su dominio al no haber transcurrido dos años desde que tuvo lugar la misma para que se pueda invocar a su favor presunción registral alguna.»

En consecuencia, y en línea con lo expuesto, entendemos que procede resolver conforme al art. 40 letra C y art. 213 de la LH, según lo contenido en la resolución de la DGRN de 13 de febrero de 2017 fundamentos de derecho 3.º párrafos 3.º y 6.º, y fundamentos de derecho 4.º párrafos 3.º y 4.º Y la resolución de 4 de octubre de 2018, fundamento de derecho 3.º, fundamentos de derecho 4.º párrafo 1.º, y fundamento de derecho 8.º, para lo concerniente a la calificación que motivó el asiento de inmatriculación.

Solicito de la Dirección General de Registros y Notariado, la cancelación de la inscripción, con anulación del asiento de inmatriculación del 50% de la finca n.º 14269. Así como

el cierre registral de la misma, por encontrarse registrada con el n.º 2729 el 100% de la finca desde hace más de 140 años».

III

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo. La registradora entendía que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, no procedía recurso, ya que al haber concluido el procedimiento por oposición, no procedía interponer recurso sin perjuicio de entablar las acciones judiciales correspondientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 209 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2017.

1. Denegada la cancelación por la registradora de un asiento de inscripción, solicitada por instancia privada, ante la oposición de su titular, se recurre dicha decisión por entender que se fabricó el título inmatriculador y que dada la limitación de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria está suspendida la fe pública registral.

Dispone el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, apartado séptimo, que, si alguno de los interesados no compareciere o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Añade el párrafo tercero que fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

2. Como señala la doctrina más autorizada hay que rechazar que la inexistencia de controversia sea la justificación de la jurisdicción voluntaria. Existe controversia o conflicto latente, pero aún no litigio ante los tribunales que es lo que se trata de evitar mediante la definición de las relaciones jurídicas.

La posibilidad de conflicto, y por tanto de oposición dentro del expediente de jurisdicción voluntaria es una novedad de la Ley 15/2015. De ahí que se

haya dicho en la Resolución de 13 de julio de 2017 que el mero hecho de que en un expediente de dominio de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria exista oposición por parte de un colindante, no es causa suficiente para denegar la inscripción cuando tal oposición no está basada en prueba documental alguna.

No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. Corresponde en este caso al notario en sus expedientes y al registrador en los que son competencia suya, valorar en cada caso si la oposición se encuentra debidamente fundamentada, conforme a lo expuesto, a efectos de poder continuar el procedimiento o concluir el mismo. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de estos expedientes según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

3. En el supuesto de hecho que nos ocupa, doña S. M. Z. compareció a la avenencia y se opuso a la cancelación de la inscripción realizada a su favor, acreditando que es titular de un 50% en pleno dominio de la finca 14.269 de Alhama de Almería por lo que no se puede entender que exista una oposición arbitraria.

Al existir oposición fundada por parte de la titular a la cancelación del asiento por doble inmatriculación, procede la inadmisión del recurso sin perjuicio de las acciones civiles que puedan ejercitarse ante los tribunales con plena aportación de pruebas.

El hecho de que se esté en el período de suspensión de efectos de la inmatriculación que se pretende impugnar conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria, no significa que el asiento se pueda cancelar sin consentimiento del titular registral o en su caso resolución judicial firme en procedimiento seguido contra él (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. En todo caso el registrador deberá dejar constancia documental de la conclusión del expediente por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En consecuencia, 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, 25 de octubre de 2019 (4.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 4 de noviembre de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don F. M. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se suspende inscripción de una escritura de segregación.

Dispone el artículo 325 de la Ley Hipotecaria que están legitimados para interponer el recurso contra la calificación: «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, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran».

Pudiera pensarse que el presentante del documento, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción en esta oficina que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria.

Las consecuencias de la falta de subsanación de la representación dentro del plazo concedido no se prevén expresamente ni en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria ni en el artículo 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por ello, hay que acudir con carácter general a lo dispuesto en artículo 73 de dicha ley conforme al cual «1. los trámites que deban ser cumplimentados por los interesados deberán realizarse en el plazo de diez días a partir del siguiente al de la notificación del correspondiente acto, salvo en el caso de que en la norma correspondiente se fije plazo distinto. 2. En cualquier momento del procedimiento, cuando la Administración considere que alguno de los actos de los interesados no reúne los requisitos necesarios, lo pondrá en conocimiento de su autor, concediéndole un plazo de diez días para cumplimentarlo. 3. A los interesados que no cumplan lo dispuesto en los apartados anteriores, se les podrá declarar decaídos en su derecho al trámite correspondiente (...)».

En el caso de este expediente no resulta acreditada en forma auténtica la legitimación del recurrente don F. M. A., según exige el artículo 325 de la Ley Hipotecaria. Consta que el recurrente fue requerido, de conformidad con lo establecido en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, por medio de escrito de fecha 13 de agosto de 2019 para que en el plazo de 10 días acreditara de legiti-

mación, con expreso apercibimiento de que en caso contrario se le tendría por desistido de su petición. Una vez transcurrido el plazo de diez días, el requerimiento fue atendido pero sin acreditar de la representación en forma auténtica, ya que no se aporta escritura pública de apoderamiento, presentando un escrito cuyas firmas ni siquiera están legitimadas. Es por ello que procede la inadmisión del recurso por falta de legitimación del recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por falta de legitimación del recurrente.

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 noviembre de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 6 de noviembre de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don V. M. I. P., abogado, en nombre y representación de don L. M. B. R. y doña D. y doña A. R. L. B., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, a inscribir un auto judicial dictado en un procedimiento ordinario.

HECHOS

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puerto de la Cruz se tramitó el procedimiento ordinario número 322/2017, en el que se dictó auto de fecha 26 de junio de 2018, rectificado por otro de fecha 8 de marzo de 2019, por el que se acordaba sobreseer el procedimiento por entender que no era procedente declarar la adquisición de la propiedad por usucapión sobre determinadas fincas.

II

Presentado testimonio de la citada resolución judicial en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento 358 del Diario 510, previa calificación practicada por Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las Operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo del asiento de presentación:

Hechos:

1. Se presenta Testimonio de Autos expedido el día veintiocho de Marzo de dos mil diecinueve por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Puerto de la Cruz, en Procedimiento Ordinario 322/2017, por el que se acuerda el sobreseimiento del procedimiento de usucapión extraordinaria sobre una serie de fincas.-

Fundamentos de Derecho:

1. Se solicita la usucapión extraordinaria sobre una serie de fincas, cuya identificación es insuficiente ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siendo denegada esta petición por auto de 26 de junio de 2018 de la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Puerto de la Cruz, por los hechos y fundamentos de derecho que constan en la resolución, por lo que no se ha producido ninguna mutación jurídico real susceptible de inscripción, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Puerto de la Cruz, a 19 de Junio de 2.019 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Luisa Martín Moreno-Torres».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. I. P., abogado, en nombre y representación de don L. M. B. R. y doña D. y doña A. R. L. B., interpuso recurso el día 8 de agosto de 2019 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Que por medio del presente escrito vengo en mostrar mi disconformidad, dicho sea con venia, con la práctica de la calificación, en relación a la nota de calificación registral de 19 de junio pasado del testimonio judicial de 28 de marzo de 2019, que se adjuntó en su día por la que se señalan defectos de carácter subsanables que impiden la práctica de la inscripción solicitada y que se solicita su subsanación dentro del plazo y así se señalaba únicamente el auto de 26 de junio de 2018, del Juzgado número uno de esta ciudad, sin tener en cuenta el auto posterior de 8 de marzo de 2019, que aclaró el anterior (...)

Que en realidad fue comunicado que el registro no admite la inscripción solamente por el número de referencia catastral que es insuficiente a tenor del art.9 de la ley hipotecaria, siendo esa referencia catastral de carácter administrativo, por no constar en la inscripción registral que se señalan en la propia certificación registral que se adjuntó y que consta en el expediente del testimonio judicial. Además, se señala por la Sra. registradora que no se ha producido ninguna mutación jurídico real susceptible de modificación de inscripción, señalando el art. 1 de la Ley Hipotecaria (...)

Que en el auto judicial de la Sra. juez número uno de esta ciudad, de 8 de marzo de 2019, se señala expresamente en el punto 4, se rectifique la inscripción registral, haciendo constar la titularidad de mis mandantes de las citadas fincas registrales. Esta resolución judicial no fue cumplida entendemos, dicho con venia, por la Sra. registradora, por lo que entendemos, que en todo caso se debería dar lugar a la posible subsanación que se señala en

la propia resolución registral dictada por ella misma al principio de la misma nota registral, asimismo cumplir lo señalado en auto dictado por la Sra. juez de 8-3-2019, punto 4, sobre la inscripción de las fincas (...)

Por lo expuesto, y habiéndose dado cuenta a la propia Sra. jueza de esta ciudad, y remitiéndonos al propio testimonio judicial de los autos de procedimiento ordinario n.º 322/17 del Juzgado número uno, y a la propia nota registral sobre calificación registral y a la certificación registral aportada con el testimonio del auto judicial y que ahora se aporta o, en su caso, nos remitimos al propio expediente registral».

IV

El registrador la Propiedad accidental de Puerto de la Cruz, don Carlos Alfonso Tocino Flores, emitió informe en el que mantuvo íntegramente la calificación de la registradora de la Propiedad titular, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 5 del Código Civil; 30 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 323 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre y 19 de diciembre de 2013, 7 y 28 de enero y 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016, 23 de marzo de 2018 y 22 de julio de 2019.

1. El objeto de este expediente es la calificación realizada por la registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz respecto de un auto judicial dictado en un procedimiento ordinario por el que se acuerda sobreseer el procedimiento por entender que no era procedente declarar la adquisición de la propiedad por usucapión sobre determinadas fincas.

La registradora deniega la inscripción porque no se ha producido ninguna mutación jurídico real susceptible de inscripción, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

2. El registrador accidental del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz solicita en su preceptivo informe la inadmisión del recurso por extemporáneo, dado que la nota de calificación fue notificada el día 28 de junio de 2019, mientras que el recurso se interpuso el día 8 de agosto de 2019, cuando ya había transcurrido con exceso el plazo de un mes desde la fecha de notificación de la calificación impugnada.

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 tienen en cuenta los hechos expuestos, no cabe sino declarar extemporaneidad del recurso y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir deter-

mina 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.

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 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.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de noviembre de 2019 (3.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 27 de noviembre de 2019 (3.ª)

En el recurso interpuesto por don F. P. B., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Promotora RP-28 S. L.», contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, del mandamiento de embargo librado por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Vigo el día 15 de marzo del año 2019, resultante del proceso de ejecución de títulos judiciales número 28/2019.

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, añadiendo 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».

2. Según afirma la registradora en su informe, la notificación de la calificación negativa efectuada se practicó el día 26 de julio de 2019, de forma personal, a la presentante; y si se tiene en cuenta que el recurso se interpuso el día 27 de agosto de 2019, 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 26 de agosto de 2019) 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.

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, así como otras muchas más recientes -vid., por todas, la de 22 de julio de 2019), 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, 27 de noviembre de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 4 de diciembre de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don J. M. S., abogado, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Gascó, a inscribir la escritura otorgada el día 12 de septiembre de 2018, con el número 2.207 de protocolo,

ante don Salvador Vidal Fernández, notario de l'Alfàs del Pi, por la que se rectifica otra escritura de compraventa otorgada el día 31 de marzo de 1988 ante el notario de El Vendrell, don Antonio Deu Font.

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 fecha 12 de junio de 2019, fue notificada al ahora recurrente el día 13 de junio de 2019, según consta en el expediente y reconoce el recurrente en su escrito de impugnación, y que el recurso se interpuso el día 30 de agosto 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 se haya solicitado una calificación sustitutoria (resuelta mediante decisión del registrador de la Propiedad de Mont-roig del Camp, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, quien, el día 15 de julio de 2019 confirmó la calificación del registrador sustituido), pues también ha transcurrido el plazo indicado desde que dicha calificación sustitutoria se notificó al interesado (el día 29 de julio de 2019).

Es cierto que, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de febrero de 2005, «aunque el recurso se interponga contra la primera calificación, una interpretación lógica y racional de las normas implica concluir que el plazo de un mes para recurrir ha de empezarse a contar desde la fecha de la calificación sustitutoria, pues, si no fuera así, la utilización de este último mecanismo restringiría las posibilidades de defensa del recurrente, conclusión muy lejana a la voluntad del legislador, que ha sido precisamente la de ampliar las posibilidades de defensa contra una calificación registral negativa». Por ello debe entenderse que la notificación de la calificación del registrador sustituto determina el «dies a quo» para la interposición del recurso (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2004 y 21 de noviembre de 2009).

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 sustitutoria negativa efectuada se practicó, como se ha expresado y consta en el expediente, el día 29 de julio de 2019; y si se tiene en cuenta que el recurso se interpuso el día 30 de agosto de 2019, 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 29 de agosto de 2019), lo que determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios.

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, 4 de diciembre de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don J. J. C. P., abogado, en nombre y representación de doña A. A. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 21, doña María Jesús de Miguel de Miguel, a inscribir testimonio del auto de homologación de transacción judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Salamanca, de fecha 16 de mayo de 2011, en el procedimiento ordinario número 1387/2010.

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 fecha 1 de agosto de 2019, fue notificada al presentante presencialmente el día 13 de agosto de 2019 (según consta acreditado en este expediente), y que el recurso se interpuso el día 19

de septiembre 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.

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, 18 de diciembre de 2019 (5.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (6.^a)

En el recurso interpuesto por don E. Q. L., como consejero delegado de «Oproler Obras y Proyectos, S. L.», unipersonal, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Peloché, a inscribir la escritura de ampliación y reestructuración del local comercial autorizada por la notaria de Madrid, doña Isabel Estapé Tous, el día 25 de abril de 2019, con el número 1.486 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 fecha 20 de junio de 2019, fue notificada a la citada notaria autorizante por fax el día 27 de junio de 2019 y a la presentante por correo certificado con acuse de recibo el día 10 de julio de

2019, según consta acreditado en este expediente, y que el recurso se presentó el día 5 de septiembre 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.

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, 18 de diciembre de 2019 (6.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

1.2 Resoluciones dictadas en recursos contra calificaciones de los Registradores Mercantiles

A. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 2 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles XI de Barcelona a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01519**

Resolución de 9 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil III de Sevilla, por la que se suspende la inscripción de determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 5 de febrero de 2019) **2019/01525**

Resolución de 23 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil I de Valencia a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02397**

Resolución de 24 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil I de Valencia a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 21 de febrero de 2019) **2019/02400**

Resolución de 25 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos de una sociedad anónima. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02508**

Resolución de 28 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil IX de Madrid, por la que se rechaza

la inscripción de acuerdos de modificación de estatutos. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02509**

Resolución de 30 de enero de 2019, 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 aumento de capital y modificación de estatutos de una sociedad. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02510**

Resolución de 31 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles I de Asturias, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 22 de febrero de 2019) **2019/02516**

Resolución de 13 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil IX de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos de una sociedad anónima. («BOE» de 12 de marzo de 2019). **2019/03531**

Resolución de 14 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles IX de Barcelona a inscribir la escritura de liquidación de una sociedad. («BOE» de 12 de marzo de 2019) **2019/03536**

Resolución de 20 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Castellón, por la que rechaza la inscripción de acuerdos de una sociedad anónima. («BOE» de 13 de marzo de 2019). **2019/03605**

Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil IV de Madrid, por la que se rechaza la legalización del libro de actas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 14 de marzo de 2019) **2019/03664**

Resolución de 26 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil II de Alicante, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos sociales de cambio de domicilio social y modificación del objeto. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04390**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (1.^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, doña María Teresa Ferrín

Sanmartín, a inscribir una escritura de reducción y aumento simultáneo del capital social de una entidad. («BOE» de 26 de marzo de 2019) **2019/04395**

Resolución de 27 de febrero de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles III de Palma de Mallorca, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de constitución de sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 26 de marzo de 2019). **2019/04396**

Resolución de 28 de febrero de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil I de Madrid a inscribir un apoderamiento. («BOE» de 26 de marzo de 2019). **2019/04399**

Resolución de 28 de febrero de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla, por la que se rechaza la inscripción de determinados acuerdos sociales. («BOE» de 26 de marzo de 2019). **2019/04401**

Resolución de 1 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Asturias, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos sociales de fusión inversa. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04539**

Resolución de 6 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Córdoba a inscribir una escritura de aumento del capital social de una sociedad. («BOE» de 28 de marzo de 2019) **2019/04544**

Resolución de 7 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Madrid, por la que se rechaza la inscripción del acuerdo de disolución de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 4 de abril de 2019) **2019/04991**

Resolución de 20 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles II de Santa Cruz de Tenerife, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 9 de abril de 2019). **2019/05297**

Resolución de 21 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles I de A Coruña, por la que

rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2016. («BOE» de 9 de abril de 2019) **2019/05300**

Resolución de 3 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles I de Palma de Mallorca, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de modificación de estatutos. («BOE» de 24 de abril de 2019) **2019/06123**

Resolución de 22 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Puerto del Rosario, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 13 de mayo de 2019) **2019/07058**

Resolución de 24 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles I de Murcia a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07065**

Resolución de 8 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil V de Valencia, por la que se rechaza la inscripción de auditor. («BOE» de 1 de junio de 2019) **2019/08187**

Resolución de 9 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil X de Madrid a inscribir determinada cláusula de los estatutos sociales de una entidad. («BOE» de 1 de junio de 2019). **2019/08190**

Resolución de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Córdoba, por la que se deniega la práctica de anotación preventiva de denuncia. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08858**

Resolución de 17 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil y de bienes muebles de Almería, por la que se rechaza la inscripción de nombramiento de auditor voluntario. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08862**

Resolución de 23 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil I de Madrid a inscribir determinada cláusula de los estatutos sociales de una entidad. («BOE» de 13 de junio de 2019) **2019/08863**

Resolución de 5 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador

mercantil y de bienes muebles II de Las Palmas de Gran Canaria, por la que suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra de aumento del capital de una sociedad. («BOE» de 24 de junio de 2019) **2019/09483**

Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil y de bienes muebles I de Asturias, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con determinados acuerdos sociales. («BOE» de 3 de julio de 2019) **2019/09924**

Resolución de 12 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil XVII de Madrid a practicar asiento de disolución de una sociedad. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10146**

Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXI de Madrid a practicar el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 9 de julio de 2019) **2019/10149**

Resolución de 19 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Valencia a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10520**

Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil Central III a reservar una denominación social. («BOE» de 17 de julio de 2019) **2019/10527**

Resolución de 3 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil Central III a reservar una denominación social. («BOE» de 26 de julio de 2019) **2019/10947**

Resolución de 10 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Alicante a inscribir una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11356**

Resolución de 11 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIX de Madrid a inscribir una escritura de desembolso de dividendos pasivos y aumento del capital social de una sociedad. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11359**

Resolución de 15 de julio de 2019, 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 II de Santa Cruz de Tenerife a inscribir una escritura de declaración de unipersonalidad y elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 2 de agosto de 2019) **2019/11367**

Resolución de 19 de julio de 2019, 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 I de Asturias a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 7 de agosto de 2019). **2019/11616**

Resolución de 22 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil I de Alicante a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 9 de agosto de 2019) **2019/11748**

Resolución de 23 de julio de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles III de Málaga a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de socios de una sociedad. («BOE» de 25 de septiembre de 2019). **2019/13597**

Resolución de 23 de julio de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Córdoba a inscribir el cambio de socio único de una sociedad. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13596**

Resolución de 24 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XXIII de Madrid a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 25 de septiembre de 2019) **2019/13608**

Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil Central II a reservar unas denominaciones sociales. («BOE» de 4 de octubre de 2019) **2019/14223**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (6.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XII de Madrid a inscribir una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15550**

Resolución de 9 de agosto de 2019 (7.^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 de Segovia a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15546**

Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador

mercantil Central III a reservar una denominación social en favor de una sociedad. («BOE» de 30 de octubre de 2019) **2019/15564**

Resolución de 9 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil VIII de Madrid a inscribir la escritura de reducción del capital de una sociedad. («BOE» de 4 de noviembre de 2019). **2019/15779**

Resolución de 10 de septiembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XI de Madrid a inscribir una escritura de apoderamiento otorgada por una sociedad. («BOE» de 6 de noviembre de 2019) **2019/15877**

Resolución de 10 de septiembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XI de Madrid a inscribir una escritura de apoderamiento otorgada por una sociedad. («BOE» de 6 de noviembre de 2019) **2019/15878**

Resolución de 18 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XI de Madrid a inscribir la escritura de constitución de una sociedad civil profesional. («BOE» de 8 de noviembre de 2019) **2019/16036**

Resolución de 19 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil IX de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de escisión parcial de una sociedad. («BOE» de 8 de noviembre de 2019). **2019/16038**

Resolución de 20 de septiembre de 2019, 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 de Jaén a inscribir una escritura de cese y nombramiento de representante persona física de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 13 de noviembre de 2019) **2019/16281**

Resolución de 2 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Eivissa, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad. («BOE» de 14 de noviembre de 2019). **2019/16375**

Resolución de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Eivissa, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad. («BOE» de 14 de noviembre de 2019). **2019/16381**

Resolución de 4 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil y de bienes muebles de Eivissa, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad. («BOE» de 14 de noviembre de 2019). **2019/16385**

Resolución de 23 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Burgos a inscribir el nombramiento de auditor de cuentas de una sociedad. («BOE» de 22 de noviembre de 2019) **2019/16838**

Resolución de 24 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIII de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 22 de noviembre de 2019). **2019/16842**

Resolución de 30 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil de Valencia, como sustituto del registrador titular del registro mercantil IV de Valencia, a inscribir determinada cláusula de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17051**

Resolución de 31 de octubre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XII de Madrid a inscribir determinada disposición de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17056**

Resolución de 31 de octubre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XII de Madrid a inscribir determinada disposición de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17057**

Resolución de 5 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de bienes muebles y mercantil X de Barcelona a inscribir la disolución de una sociedad. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17061**

Resolución de 6 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XI de Madrid a inscribir determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 27 de noviembre de 2019) **2019/17064**

Resolución de 20 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa la registradora mercantil accidental XV de Madrid a inscribir un traslado de domicilio social. BOE de 10 de diciembre de 2019) **2019/17723**

Resolución de 21 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles I de Santa Cruz de Tenerife a inscribir una escritura de reducción del capital social de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 24 de diciembre de 2019) **2019/18458**

Resolución de 27 de noviembre de 2019, 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 X de Barcelona a inscribir la escritura de constitución de una sociedad civil profesional. («BOE» de 27 de diciembre de 2019) **2019/18549**

Resolución de 28 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil XVII de Madrid a inscribir el cese de una administradora solidaria de una sociedad. («BOE» de 27 de diciembre de 2019). **2019/18552**

Resolución de 4 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil IV de Madrid a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 21 de enero de 2020) **2020/00873**

Resolución de 11 de diciembre de 2019, 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 A Coruña a inscribir una escritura de cese y nombramiento de representante persona física de una sociedad anónima para el ejercicio del cargo de administradora de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 10 de marzo de 2020) **2020/03398**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (1.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil Central I a reservar una denominación social. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03549**

Resolución de 18 de diciembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil IX de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de aceptación de dimisión de administrador mancomunado, cambio de estructura del órgano de administración y nombramiento de administradores solidarios de una sociedad. («BOE» de 12 de marzo de 2020). **2020/03550**

Resolución de 19 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil XIII de Madrid a inscribir una escritura de sustitución de poder. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03555**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (1.^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 I de Asturias a inscribir determinados acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 14 de marzo de 2020) **2020/03654**

Resolución de 20 de diciembre de 2019 (2.^a), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles de Almería a inscribir la una declaración de unipersonalidad sobrevenida de una sociedad. BOE de 14 de marzo de 2020). **2020/03655**

B. RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 20 de junio de 2019 (1.^a)

En el recurso interpuesto por don B. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Dibecar, S. A.», contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, respecto del depósito de las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio 2017.

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 fecha 15 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 22 de febrero de 2019 por correo certificado con aviso de recibo (según consta acreditado en el expediente) y no el día 26 de febrero de 2019 como por error alega el recurrente, y el recurso se interpuso el día 26 de marzo 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.

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 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 adi-

cional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de junio de 2019 (1.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de junio de 2019 (2.^a)

En el recurso interpuesto por don B. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Dibecar, S. A.», contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, respecto del depósito de las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio 2016.

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 fecha 15 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 22 de febrero de 2019 por correo certificado con aviso de recibo (según consta acreditado en el expediente) y no el día 26 de febrero de 2019 como por error alega el recurrente, y el recurso se interpuso el día 26 de marzo 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.

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 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, 20 de junio de 2019 (2.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de junio de 2019 (3.^a)

En el recurso interpuesto por don B. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Dibecar, S. A.», contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, respecto del depósito de las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio 2015.

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 fecha 15 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 22 de febrero de 2019 por correo certificado con aviso de recibo (según consta acreditado en el expediente) y no el día 26 de febrero de 2019 como por error alega el recurrente, y el recurso se interpuso el día 26 de marzo 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.

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 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, 20 de junio de 2019 (3.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de junio de 2019 (4.^a)

En el recurso interpuesto por don B. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Dibecar, S. A.», contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, respecto del depósito de las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio 2014.

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 fecha 15 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 22 de febrero de 2019 por correo certificado con aviso de recibo (según consta acreditado en el expediente) y no el día 26 de febrero de 2019 como por error alega el recurrente, y el recurso se interpuso el día 26 de marzo 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.

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 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, 20 de junio de 2019 (4.^a).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

Resolución de 20 de junio de 2019 (5.^a)

En el recurso interpuesto por don B. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Dibecar, S. A.», contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles I de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco de Asís Fernández Rodríguez, respecto del depósito de las cuentas anuales de dicha sociedad correspondientes al ejercicio 2013.

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 fecha 15 de febrero de 2019, fue notificada al presentante el día 22 de febrero de 2019 por correo certificado con aviso de recibo (según consta acreditado en el expediente) y no el día 26 de febrero de 2019 como por error alega el recurrente, y el recurso se interpuso el día 26 de marzo 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.

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 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, 20 de junio de 2019 (5.^a).-Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

1.3 Resoluciones dictadas en recursos contra calificaciones de los Registradores de Bienes Muebles

A. RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 23 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la práctica de anotación preventiva de embargo extendida en el Registro de Bienes Muebles de Badajoz. («BOE» de 13 de mayo de 2019). **2019/07063**

Resolución de 7 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil y de bienes muebles de Ciudad Real, por la que se deniega la anotación de embargo sobre la propiedad de un vehículo. («BOE» de 14 de noviembre de 2019). **2019/16389**

Resolución de 18 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de bienes muebles I de Madrid, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de constitución de hipoteca mobiliaria sobre marcas comerciales. («BOE» de 12 de marzo de 2020) **2020/03551**

1.4 Corrección de errores de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Corrección de errores de la Resolución de 12 de diciembre de 2019 (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 Cuenca, por la que se suspende la inmatriculación de dos elementos integrados en una propiedad horizontal. («BOE» de 23 de septiembre de 2020). 2020/11102