

# ANUARIO

DE LA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DE  
SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

AÑO  
**2018**

PARTE I

# 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 8 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01014**

**Resolución de 8 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01012**

**Resolución de 9 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 deniega la expedición de una certificación. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01016**

**Resolución de 9 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Moguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de contrato de compraventa. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01017**

**Resolución de 10 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01020**

**Resolución de 10 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 2 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01019**

**Resolución de 10 de enero de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega hacer constar en el registro la conversión en definitiva de la cuota provisional de los gastos de urbanización del sector SUD 1.12 Brugueres 2. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01018**

**Resolución de 11 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 24 a inscribir un derecho de uso sobre la vivienda familiar. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . **2018/01023**

**Resolución de 11 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Sueca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales por contador-partidor y de adición de otra herencia. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01022**

**Resolución de 12 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 1, por la que se deniega la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01025**

**Resolución de 12 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la anotación preventiva de embargo de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 3 sobre la opción de compra de un arrendamiento financiero. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01024**

**Resolución de 12 de enero de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Betanzos, por la que se suspende la cancelación de cargas, ordenada en mandamiento judicial, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01026**

**Resolución de 15 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01027**

**Resolución de 15 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Granada n.º 9, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01028**

**Resolución de 16 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 una finca. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01030**

**Resolución de 16 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Mijas n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01029**

**Resolución de 17 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vitigudino a hacer constar la referencia catastral de una finca. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01032**

**Resolución de 17 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Redondela-Ponte Caldelas, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01033**

**Resolución de 17 de enero de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos de la junta de propietarios de una comunidad. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01031**

**Resolución de 18 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a inscribir la transmisión de la unidad productiva efectuada en fase de liquidación de la masa activa del concurso de acreedores de dicha sociedad. («BOE» de 1 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01389**

**Resolución de 22 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Moguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación y partición de herencia. («BOE» de 31 de enero de 2018). . . . . **2018/01323**

**Resolución de 22 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo sobre una finca registral. («BOE» de 1 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01390**

**Resolución de 22 de enero de 2018** (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 Granada n.º 2 a practicar una cancelación de hipoteca. («BOE» de 31 de enero de 2018). . . . . **2018/01322**

**Resolución de 22 de enero de 2018** (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 Granada n.º 1 a la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional. («BOE» de 31 de enero de 2018) **2018/01321**

**Resolución de 23 de enero de 2018** (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 Redondela-Ponte Caldelas a rectificar una inscripción de obra nueva terminada. («BOE» de 6 de febrero de 2018). . . . . **2018/01581**

**Resolución de 23 de enero de 2018** (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 Falset a cancelar una anotación preventiva de prohibición de disponer. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01582**

**Resolución de 23 de enero de 2018** (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 Badajoz n.º 1, por la que deniega la inmatriculación de una finca expropiada. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01584**

**Resolución de 23 de enero de 2018** (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 Javier n.º 1 a la emisión de una certificación telemática. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01583**

**Resolución de 24 de enero de 2018** (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Jaén n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01587**

**Resolución de 24 de enero de 2018** (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 37, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01586**

**Resolución de 29 de enero de 2018** (1.ª), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra calificación practicada por la registradora de la propiedad de Cambados, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01939**

**Resolución de 29 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones divisorias de herencia realizadas por contador-partidor dativo. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01940**

**Resolución de 30 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01942**

**Resolución de 30 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Cangas, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con un supuesto de contrato de permuta de suelo por obra futura. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01944**

**Resolución de 31 de enero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 inmatriculación de una finca. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01946**

**Resolución de 31 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que se deniega la tramitación de una solicitud de conciliación ante el registrador. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01945**

**Resolución de 1 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Getafe n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 14 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01999**

**Resolución de 1 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de aprobación de operaciones particionales. («BOE» de 14 de febrero de 2018) . . . . . **2018/02000**

**Resolución de 5 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una compra de participación indivisa de un local correspondiente a una plaza de garaje. («BOE» de 14 de febrero de 2018) . . . . . **2018/02002**

**Resolución de 5 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Esplugues de Llobregat, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 14 de febrero de 2018) ..... **2018/02003**

**Resolución de 6 de febrero de 2018**, 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 Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 14 de febrero de 2018) ..... **2018/02004**

**Resolución de 7 de febrero de 2018**, 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 Manzanares, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 22 de febrero de 2018) ..... **2018/02489**

**Resolución de 15 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Esplugues de Llobregat, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento ordinario. («BOE» de 27 de febrero de 2018) ..... **2018/02732**

**Resolución de 15 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coria a inscribir una escritura de declaración de obra nueva terminada, declaración de obra nueva en construcción y división horizontal. («BOE» de 27 de febrero de 2018) ..... **2018/02733**

**Resolución de 15 de febrero de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Oliva a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 27 de febrero de 2018). ..... **2018/02734**

**Resolución de 16 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de propiedad de Barcelona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 27 de febrero de 2018) ..... **2018/02736**

**Resolución de 16 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación extendida por la registradora de la propiedad de Lorca n.º 1, relativa a un testimonio de decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 27 de febrero de 2018) ..... **2018/02735**

**Resolución de 19 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Valencia n.º 16, por la que suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03192**

**Resolución de 19 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Elche n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obras nuevas, división material de fincas y extinción de condominio. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03190**

**Resolución de 19 de febrero de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Corralejo, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03191**

**Resolución de 20 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Arteixo, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03195**

**Resolución de 20 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Cullera, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento de cancelación. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03197**

**Resolución de 20 de febrero de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03194**

**Resolución de 20 de febrero de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Castellón de la Plana n.º 3, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia con firma notarialmente legitimada. («BOE» de 7 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03196**

**Resolución de 21 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 3, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas. («BOE» de 8 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03263**

**Resolución de 21 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 8 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03261**

**Resolución de 21 de febrero de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Markina-Xemein, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 8 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03262**

**Resolución de 22 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la expedición de certificación solicitada en procedimiento de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 8 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03265**

**Resolución de 22 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de comunidad posganancial. («BOE» de 8 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03264**

**Resolución de 23 de febrero de 2018**, 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 Paterna n.º 2, por la que suspende la práctica de un asiento de rectificación. («BOE» de 9 de marzo de 2018) . . . **2018/03335**

**Resolución de 26 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 inscripción de una escritura de declaración de obra nueva destinada a actividad comercial. («BOE» de 15 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03647**

**Resolución de 27 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 deniega la manifestación íntegra de los libros del Registro. («BOE» de 15 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03648**

**Resolución de 27 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 suspende la inmatriculación de fincas en virtud de título público complementada por acta de notoriedad. («BOE» de 15 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03649**

**Resolución de 28 de febrero de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Xirivella, por la que acuerda suspender la práctica de la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional. («BOE» de 15 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03650**

**Resolución de 28 de febrero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Berja, por la que se deniega la práctica de determinadas operaciones solicitadas en instancia privada. («BOE» de 15 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03651**

**Resolución de 1 de marzo de 2018**, 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 Villaviciosa de Odón, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 20 de marzo de 2018) . **2018/03892**

**Resolución de 2 de marzo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de San Miguel de Abona, por la que acuerda suspender la práctica de inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 20 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03893**

**Resolución de 5 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de l'Hospitalet de Llobregat n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 20 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03894**

**Resolución de 5 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Lepe, por la que suspende un testimonio de un decreto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 20 de marzo de 2018). . . . . **2018/03895**

**Resolución de 6 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Cartagena n.º 1, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia y de auto firmes por los que se declara la nulidad de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. («BOE» de 20 de marzo de 2018) . . . . . **2018/03896**

**Resolución de 7 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Tui, por la que se suspende la inmatriculación de finca en virtud de testimonio de auto aprobatorio de avenencia alcanzada en acto de conciliación. («BOE» de 27 de marzo de 2018) . . . . . **2018/04279**

**Resolución de 7 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 suspende inscripción de una escritura de adición de herencia. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04278**

**Resolución de 8 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3 a practicar la inscripción derivada de auto dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04280**

**Resolución de 8 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Castrojeriz-Villadiego, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04281**

**Resolución de 12 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Móstoles n.º 3, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04283**

**Resolución de 12 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sevilla n.º 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04282**

**Resolución de 13 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 segregación y compraventa. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04284**

**Resolución de 13 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Sueca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04285**

**Resolución de 14 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Navalcarnero n.º 2, 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 27 de marzo de 2018) ..... **2018/04286**

**Resolución de 14 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Sebastián n.º 3 a practicar una anotación de embargo. («BOE» de 27 de marzo de 2018). . . . . **2018/04287**

**Resolución de 21 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Manzanares, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04707**

**Resolución de 21 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de donación. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04706**

**Resolución de 21 de marzo de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 segregación y compraventa. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04708**

**Resolución de 22 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 deniega la rectificación de una inscripción en virtud de instancia privada. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04711**

**Resolución de 22 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Barbate, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de participación indivisa de una finca rústica. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04709**

**Resolución de 22 de marzo de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Guadarrama-Alpedrete, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04710**

**Resolución de 23 de marzo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Inca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . **2018/04712**

**Resolución de 23 de marzo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04714**

**Resolución de 23 de marzo de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zafra a practicar una anotación preventiva de embargo. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04713**

**Resolución de 23 de marzo de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por el registrador de la propiedad de Almonte, por la que en la que se deniega la inscripción de una escritura de rectificación de elementos integrantes de un edificio en régimen de división horizontal. («BOE» de 6 de abril de 2018) . . . . . **2018/04715**

**Resolución de 2 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Mijas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acuerdo de revisión de oficio de un proyecto de parcelación. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05025**

**Resolución de 2 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Barcelona n.º 22, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05024**

**Resolución de 3 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Marbella n.º 4, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de cesión unilateral de determinada finca. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05027**

**Resolución de 3 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 1 a la emisión de una nota simple informativa. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05026**

**Resolución de 4 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05028**

**Resolución de 4 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Canjáyar a inscribir un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución de sentencia. («BOE» de 13 de abril de 2018) . . . . . **2018/05029**

**Resolución de 10 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 un acta de finalización de obra. («BOE» de 25 de abril de 2018). . . . . **2018/05638**

**Resolución de 10 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Tarazona, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 25 de abril de 2018). . . . . **2018/05639**

**Resolución de 11 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 una escritura de compraventa. («BOE» de 25 de abril de 2018) . . . . . **2018/05641**

**Resolución de 11 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Málaga n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 25 de abril de 2018). . . . . **2018/05640**

**Resolución de 12 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Alicante n.º 4, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de dación en pago de deudas. («BOE» de 25 de abril de 2018) . . . . . **2018/05643**

**Resolución de 12 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 11, por la que suspende la constancia registral de la preferencia de un crédito a favor de una comunidad. («BOE» de 25 de abril de 2018) . . . . . **2018/05644**

**Resolución de 13 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Reinosa, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 25 de abril de 2018). . . . **2018/05645**

**Resolución de 13 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 se suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas, dictado como consecuencia

de procedimiento de ejecución, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación. («BOE» de 25 de abril de 2018) . . . . . **2018/05646**

**Resolución de 18 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Jaca, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca consistente en la supresión de la constancia de un enclavado. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06158**

**Resolución de 18 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 inmatriculación de dos fincas. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06157**

**Resolución de 18 de abril de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la inmatriculación practicada por el registrador de la propiedad de Andújar. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06156**

**Resolución de 19 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06160**

**Resolución de 19 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Almansa por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06159**

**Resolución de 20 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06162**

**Resolución de 20 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Fraga a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 8 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06161**

**Resolución de 23 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Málaga n.º 2, 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 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06321**

**Resolución de 23 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06320**

**Resolución de 23 de abril de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06319**

**Resolución de 23 de abril de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pontearreas a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06317**

**Resolución de 23 de abril de 2018** (5.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 1 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de separación aprobado judicialmente. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06318**

**Resolución de 24 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cangas a practicar la inmatriculación de tres fincas. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06325**

**Resolución de 24 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Martorell n.º 1, por la que se suspende la inscripción de determinado pacto en un convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06323**

**Resolución de 24 de abril de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Arévalo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06326**

**Resolución de 24 de abril de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vilagarcía, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06324**

**Resolución de 24 de abril de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 Terrassa n.º 5, por la que se suspende la

inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas, dictado como consecuencia de procedimiento de ejecución, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . **2018/06328**

**Resolución de 25 de abril de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06333**

**Resolución de 25 de abril de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Cullera, por la que suspende la inscripción de un oficio por el que comunica que determinada finca está afectada por la legislación de costas, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo-terrestre. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . **2018/06332**

**Resolución de 25 de abril de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en juicio declarativo. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06331**

**Resolución de 25 de abril de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Infiesto, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06330**

**Resolución de 25 de abril de 2018** (5.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra antigua y división horizontal. («BOE» de 11 de mayo de 2018). . . . . **2018/06329**

**Resolución de 7 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 2 a practicar una cancelación de una hipoteca unilateral no aceptada. («BOE» de 23 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06873**

**Resolución de 7 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una escritura de segregación por antigüedad. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06871**

**Resolución de 7 de mayo de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 suspende la

inscripción de una escritura de segregación por antigüedad. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06872**

**Resolución de 8 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento de finca urbana. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06874**

**Resolución de 8 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06875**

**Resolución de 8 de mayo de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Caldas de Reis, por la que suspende la inscripción de un mandamiento judicial de cancelación. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06876**

**Resolución de 9 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Iznalloz, por la que deniega la inmatriculación de determinadas fincas. («BOE» de 23 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06877**

**Resolución de 9 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torreveja n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 23 de mayo de 2018). . . . . **2018/06878**

**Resolución de 10 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 9 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 29 de mayo de 2018). . . . . **2018/07107**

**Resolución de 10 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de A Coruña n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 29 de mayo de 2018). . . . . **2018/07104**

**Resolución de 10 de mayo de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 4 a practicar determinado asiento sobre subsistencia de una hipoteca. («BOE» de 29 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07106**

**Resolución de 10 de mayo de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 32 a practicar la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 29 de mayo de 2018). . . . . **2018/07105**

**Resolución de 11 de mayo de 2018** (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 Burgos n.º 4 a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos de una junta de propietarios. («BOE» de 29 de mayo de 2018). . . . . **2018/07108**

**Resolución de 11 de mayo de 2018** (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 Jerez de la Frontera n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio firme de auto relativo a un expediente de dominio de inmatriculación. («BOE» de 29 de mayo de 2018). **2018/07110**

**Resolución de 11 de mayo de 2018** (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 2, por la que se suspende la inscripción de una segregación y de su correspondiente representación gráfica georreferenciada. («BOE» de 29 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07109**

**Resolución de 16 de mayo de 2018** (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 Arganda del Rey n.º 1 a la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07181**

**Resolución de 16 de mayo de 2018** (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 Ayamonte, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07182**

**Resolución de 16 de mayo de 2018** (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 Murcia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y toma de legado de cosa cierta y determinada. («BOE» de 30 de mayo de 2018). . . . . **2018/07180**

**Resolución de 17 de mayo de 2018** (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 practicar las cancelaciones ordenadas en mandamiento librado en un procedimiento concursal. («BOE» de 30 de mayo de 2018). . . . . **2018/07185**

**Resolución de 17 de mayo de 2018** (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 Gijón n.º 5 a practicar un asiento de presentación. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07184**

**Resolución de 17 de mayo de 2018** (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 Valencia n.º 3, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinadas fincas. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07186**

**Resolución de 18 de mayo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Igualada n.º 2 a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07187**

**Resolución de 21 de mayo de 2018** (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 Palma de Mallorca n.º 6 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07669**

**Resolución de 21 de mayo de 2018** (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 interina de Infiesto, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07670**

**Resolución de 21 de mayo de 2018** (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 Olivenza, por la que se suspende la cancelación solicitada mediante instancia de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07671**

**Resolución de 22 de mayo de 2018** (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 Azpeitia, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07675**

**Resolución de 22 de mayo de 2018** (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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07673**

**Resolución de 23 de mayo de 2018** (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 Aldaia, por la que suspende la

autorización de una certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal de su expedición. («BOE» de 12 de junio de 2018) . . . . **2018/07875**

**Resolución de 23 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la inscripción de una compraventa de finca por invadir en parte el dominio público marítimo-terrestre. («BOE» de 13 de junio de 2018) . . . . . **2018/07949**

**Resolución de 23 de mayo de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Torrejón de Ardoz n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 12 de junio de 2018) . . . . . **2018/07874**

**Resolución de 24 de mayo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 13, por la que se deniega la inmatriculación de varias fincas en virtud de certificación administrativa. («BOE» de 12 de junio de 2018) . . . . . **2018/07876**

**Resolución de 28 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Lepe, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08141**

**Resolución de 28 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y compraventa. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08142**

**Resolución de 29 de mayo de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Toledo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08146**

**Resolución de 29 de mayo de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 de los Reyes n.º 2 a cancelar una hipoteca. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08144**

**Resolución de 29 de mayo de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador

de la propiedad de Igualada n.º 2 a inscribir un testimonio de una sentencia que declara la adquisición del dominio por prescripción. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08143**

**Resolución de 29 de mayo de 2018** (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 Santiago de Compostela n.º 2 a inscribir un acta de protocolización de una transacción homologada judicialmente. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08145**

**Resolución de 30 de mayo de 2018** (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 Madrid n.º 11 a inscribir el derecho de uso sobre la vivienda familiar constituido en un convenio regulador aprobado por sentencia de divorcio. («BOE» de 15 de junio de 2018) . . . . . **2018/08051**

**Resolución de 30 de mayo de 2018** (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 Naval Moral de la Mata a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial. («BOE» de 15 de junio de 2018) . . . . . **2018/08052**

**Resolución de 30 de mayo de 2018** (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 Lleida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de transmisión solicitada. («BOE» de 15 de junio de 2018) . . . . . **2018/08054**

**Resolución de 31 de mayo de 2018** (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 Tudela n.º 1 a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial. («BOE» de 15 de junio de 2018) . . . . . **2018/08055**

**Resolución de 31 de mayo de 2018** (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 Vélez-Málaga n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 14 de junio de 2018) . . . . . **2018/08000**

**Resolución de 1 de junio de 2018** (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 Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de división horizontal y extinción de condominio. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08476**

**Resolución de 1 de junio de 2018** (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 Cullera, por la que acuerda denegar la inscripción de una escritura en la que se formalizan las operaciones de liquida-

ción y adjudicación de herencia de un nacional sueco. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08478**

**Resolución de 1 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Lugo n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación parcial de herencia. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08477**

**Resolución de 1 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Estepona n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08479**

**Resolución de 4 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Berja a practicar determinados asientos. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08481**

**Resolución de 4 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a la inscripción de una escritura de permuta. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08482**

**Resolución de 5 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Oviedo n.º 4, por la que suspende la inscripción de una certificación de acta de adjudicación de bienes en procedimiento de apremio administrativo y mandamiento de cancelación de inscripciones y anotaciones posteriores. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08708**

**Resolución de 5 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Motril n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca y una nota marginal de expedición de dominio y cargas por caducidad. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08706**

**Resolución de 6 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna núms. 1 y 3 a inscribir un testimonio de una sentencia de divorcio. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . **2018/08710**

**Resolución de 6 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valls a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . **2018/08709**

**Resolución de 11 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Bilbao nº 6 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08714**

**Resolución de 11 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 A Estrada, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08713**

**Resolución de 11 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 nº 29, por la que deniega la expedición de una certificación del historial completo de determinada finca registral. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08716**

**Resolución de 11 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Mijas nº 2, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución ordinario sobre determinado inmueble. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08717**

**Resolución de 12 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 1 a la inscripción de representaciones gráficas alternativas como consecuencia de operaciones de segregación. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08718**

**Resolución de 12 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zafra a rectificar la superficie y linderos de una finca registral en virtud de expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08719**

**Resolución de 12 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Palencia n.º 3 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08720**

**Resolución de 13 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Piedrabuena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aumento de capital. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08723**

**Resolución de 13 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 14 a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08722**

**Resolución de 13 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por el registrador de la propiedad de Tacoronte, por la que se suspende la inscripción de una servidumbre de paso. («BOE» de 25 de junio de 2018). . . . **2018/08721**

**Resolución de 19 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 San Sebastián de La Gomera, por la que acuerda denegar la inscripción de una adjudicación de herencia sujeta a Derecho alemán. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09299**

**Resolución de 19 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tomelloso, por la que se anota una prohibición de disponer sobre determinadas fincas. («BOE» de 4 de julio de 2018). . . . . **2018/09298**

**Resolución de 19 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Sevilla n.º 5, por la que deniega la expedición de certificación relativa a nueve fincas registrales. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09301**

**Resolución de 19 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos interpuestos contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que suspendía la inscripción de dos herencias respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre. («BOE» de 4 de julio de 2018). . . . . **2018/09302**

**Resolución de 20 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Carballo a practicar una anotación de embargo. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09303**

**Resolución de 20 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Guía de Isora a la expedición de nota simple en la que se haga constar que determinada finca no figura inscrita. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09304**

**Resolución de 20 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de inmatriculación de finca. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09305**

**Resolución de 20 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 descripción de finca acreditada en expediente notarial. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . . **2018/09307**

**Resolución de 21 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Corralejo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca en virtud de título público. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09612**

**Resolución de 21 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ciudad Real n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09610**

**Resolución de 21 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Reus n.º 2 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09611**

**Resolución de 26 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 inscribir una escritura de protocolización de estatutos de una comunidad funcional de un local destinado a trasteros. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09614**

**Resolución de 26 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Sagunto n.º 2, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una prórroga de anotación preventiva de embargo. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09617**

**Resolución de 26 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Sagunto n.º 2, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una prórroga de anotación preventiva de embargo. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09618**

**Resolución de 26 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Sagunto n.º 2, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de una prórroga de anotación preventiva de embargo. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09616**

**Resolución de 27 de junio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 a inscribir una escritura de elevación a público de acuer-

dos de la junta de propietarios de dicha comunidad por los que se modifican los estatutos de la misma. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09620**

**Resolución de 27 de junio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Jijona, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09619**

**Resolución de 27 de junio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 29, por la que suspende 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 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09621**

**Resolución de 27 de junio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 1, por la que se suspende la inscripción de cambio de uso solicitada. («BOE» de 9 de julio de 2018) . . . . . **2018/09571**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10161**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10163**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 12, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10162**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jaén n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, segregación y constitución de servidumbre. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10158**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador

de la propiedad de Getafe n.º 1 a la inscripción de una adjudicación de herencia. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10159**

**Resolución de 4 de julio de 2018** (6.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 19 de julio de 2018). . . . . **2018/10157**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Móstoles n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencias. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10166**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10167**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cieza n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de comunidad conyugal y manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10165**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santoña, por la que se suspende la inscripción de una instancia de manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10168**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y toma de posesión de legado. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . . **2018/10164**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (6.<sup>a</sup>), 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 Motril n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . **2018/10170**

**Resolución de 5 de julio de 2018** (7.<sup>a</sup>), 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 Arteixo, por la que se deniega la inscripción del exceso de cabida de dos fincas y de la representación gráfica catastral de la finca resultante de su agrupación. («BOE» de 19 de julio de 2018) . . . . **2018/10169**

**Resolución de 9 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10445**

**Resolución de 9 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarriedo a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10446**

**Resolución de 9 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 2 a practicar la cancelación por caducidad de una hipoteca y de varias anotaciones preventivas de embargo. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10444**

**Resolución de 10 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 10, por la que suspende la inscripción de una escritura de modificación y aclaración de otra escritura previa de protocolización de un proyecto de compensación urbanístico. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10449**

**Resolución de 10 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarriedo a inscribir un testimonio de una sentencia por la que se declara la adquisición de una participación de finca por prescripción. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10448**

**Resolución de 10 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 2 a hacer constar la referencia catastral de una finca. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10447**

**Resolución de 11 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 1 a inscribir la adjudicación de un inmueble mediante convenio regulador de los efectos de un divorcio. («BOE» de 24 de julio de 2018) ..... **2018/10451**

**Resolución de 11 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 24 de julio de 2018). ..... **2018/10450**

**Resolución de 16 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del regis-

trador de la propiedad de Villacarrillo a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11297**

**Resolución de 16 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 suspende la inmatriculación de una finca en virtud de título público. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11298**

**Resolución de 18 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la suspensión por la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 de la calificación de un mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11304**

**Resolución de 18 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inscripción de un aprovechamiento de aguas de determinado pozo. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11299**

**Resolución de 18 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Burgos n.º 4 a inscribir la 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 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11302**

**Resolución de 18 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11300**

**Resolución de 18 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 Alcañiz, por la que suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11303**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Oviedo n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación y separación de comuneros. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11312**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Santa Fe n.º 2, por la que

suspende la inscripción de una escritura de constitución onerosa de derecho de usufructo. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11313**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Quintanar de la Orden, por la que suspende la inscripción de un auto por el que se resuelve un expediente judicial de dominio para la inmatriculación de tres fincas. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11311**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11305**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 Martorell n.º 1, por la que suspende la inscripción de una solicitud de cancelación de la inscripción de dominio de una finca a favor del Estado. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11314**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (6.<sup>a</sup>), 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 10, por la que se suspende la rectificación de la descripción de una plaza de garaje. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11309**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (7.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarrillo a la inscripción de la representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11306**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (8.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una representación gráfica catastral. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11307**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (9.<sup>a</sup>), 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 Cangas de Onís, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación y obra nueva. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11310**

**Resolución de 19 de julio de 2018** (10.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11308**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 14 a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11320**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Pola n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11323**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 5 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11319**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife a inscribir una escritura de reconocimiento de dominio. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11316**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Priego de Córdoba a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11321**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (6.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2 a la inscripción de la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11317**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (7.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Huete a practicar la cancelación de una inscripción de hipoteca respecto de determinada finca adjudicada como consecuencia de procedimiento concursal. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . **2018/11318**

**Resolución de 20 de julio de 2018** (8.<sup>a</sup>), 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 Villacarrillo, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 7 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11322**

**Resolución de 25 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 ejercicio de opción de compra. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11199**

**Resolución de 25 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 1 a la rectificación de descripción y determinación de linderos de una finca y sus anejos inscritos bajo régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11201**

**Resolución de 25 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4 a inscribir una escritura de trasmisión de finca por restitución patrimonial. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . **2018/11202**

**Resolución de 25 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Bande, por la que se deniega la inmatriculación de una finca. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11200**

**Resolución de 26 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 33, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario ordenando la cancelación de determinadas inscripciones. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11204**

**Resolución de 26 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Figueres, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de demanda. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11207**

**Resolución de 26 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Burgos n.º 2, por la que suspende la inscripción de un acta notarial por la que se solicita la cancelación de todas las anotaciones preventivas que gravan dos fincas registrales. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11205**

**Resolución de 27 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del regis-

trador de la propiedad de Cieza n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11208**

**Resolución de 27 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 2, por la que se suspende la calificación de una escritura pública de compraventa. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11210**

**Resolución de 27 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Córdoba n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una redistribución de responsabilidad hipotecaria llevada a cabo en instancia privada. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11213**

**Resolución de 27 de julio de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 suspende la inscripción de una modificación de estatutos de edificio en régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11211**

**Resolución de 27 de julio de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 práctica de una anotación preventiva de querrela por un delito de alzamiento de bienes. («BOE» de 4 de agosto de 2018) . . . . . **2018/11209**

**Resolución de 30 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de condominio. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12556**

**Resolución de 30 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Azpeitia, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12555**

**Resolución de 31 de julio de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Arona, por la que suspende la inscripción de un acta de constancia de suelo urbano de uso turístico. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12561**

**Resolución de 31 de julio de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Sepúlveda, por la que suspende la inscripción

de una escritura de aportación a sociedad de gananciales y declaración de obra nueva terminada. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12560**

**Resolución de 31 de julio de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Azpeitia, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca por caducidad solicitada en virtud de instancia. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12558**

**Resolución de 1 de agosto de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 inscripción de una escritura de agregación. («BOE» de 19 de septiembre de 2018). . . . . **2018/12722**

**Resolución de 1 de agosto de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 liquidación de sociedad de gananciales, aceptación, adjudicación de herencia y entrega de legados. («BOE» de 19 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12721**

**Resolución de 1 de agosto de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Vilanova i La Geltrú n.º 2, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinada finca. («BOE» de 19 de septiembre de 2018). . . . **2018/12723**

**Resolución de 1 de agosto de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos de Junta de propietarios de un edificio. («BOE» de 19 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12720**

**Resolución de 2 de agosto de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Bartolomé de Tirajana n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para acreditar un exceso de cabida. («BOE» de 19 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12724**

**Resolución de 2 de agosto de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Betanzos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones de liquidación de sociedad de gananciales y de adjudicación de herencia. («BOE» de 19 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12725**

**Resolución de 4 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registra-

dor de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 2 a practicar asiento de presentación en el Libro Diario. («BOE» de 24 de septiembre de 2018). . . . **2018/12916**

**Resolución de 4 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Arona a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario. («BOE» de 24 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12915**

**Resolución de 5 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bande, por la que se deniega la inmatriculación de una finca. («BOE» de 24 de septiembre de 2018). . . . . **2018/12917**

**Resolución de 5 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Girona n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación de una finca y la cancelación de cargas posteriores decretada en procedimiento de ejecución hipotecaria. («BOE» de 24 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12918**

**Resolución de 6 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Santa Pola n.º 1 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 26 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/13017**

**Resolución de 6 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 3 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 26 de septiembre de 2018). . . . . **2018/13016**

**Resolución de 7 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 20 a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios. («BOE» de 26 de septiembre de 2018). . . . . **2018/13019**

**Resolución de 7 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 compraventa. («BOE» de 26 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/13020**

**Resolución de 7 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete a inscribir un testimonio de una sentencia declarativa del dominio. («BOE» de 26 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/13018**

**Resolución de 10 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrelavega n.º 1 a inscribir una escritura de constitución de edificio en régimen de propiedad horizontal. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13373**

**Resolución de 10 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cebreros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13371**

**Resolución de 10 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 3 a la inscripción de una adjudicación de herencia mediante instancia privada de heredero único. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13372**

**Resolución de 13 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Terrassa n.º 2, por la que se procedió a la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13375**

**Resolución de 13 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la suspensión de la calificación de una escritura de compraventa por el registrador de la propiedad de Terrassa n.º 2, así como contra su calificación por la que se procedió a la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13376**

**Resolución de 13 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bande, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13374**

**Resolución de 14 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ontinyent, por la que se suspende la inscripción de una adjudicación de finca como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria y la consiguiente cancelación de hipoteca. («BOE» de 2 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13377**

**Resolución de 14 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 29, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario ordenando la cancelación de determinadas inscripciones. («BOE» de 3 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13429**

**Resolución de 17 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 5 de octubre de 2018). . . . . **2018/13571**

**Resolución de 17 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sevilla n.º 7, por la que se suspende la cancelación de una hipoteca. («BOE» de 5 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13573**

**Resolución de 17 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad conyugal y adjudicación de herencia. («BOE» de 5 de octubre de 2018). . . . . **2018/13572**

**Resolución de 18 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 5 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13575**

**Resolución de 18 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tías a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 5 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13574**

**Resolución de 18 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 declaración de obra nueva destinada a actividad comercial. («BOE» de 5 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13576**

**Resolución de 19 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2 a practicar las cancelaciones de cargas posteriores a una anotación de embargo caducada ordenados en el correspondiente mandamiento judicial. («BOE» de 9 de octubre de 2018) . **2018/13752**

**Resolución de 19 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcalá de Guadaíra n.º 2 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 9 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13750**

**Resolución de 19 de septiembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la

registradora de la propiedad de Fregenal de la Sierra a inscribir un decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 9 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13751**

**Resolución de 20 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 2 a inscribir una escritura de cesión de créditos hipotecarios. («BOE» de 9 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13753**

**Resolución de 20 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Elda n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación y final de obra. («BOE» de 10 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13823**

**Resolución de 21 de septiembre de 2018**, 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 Martorell n.º 1, por la que suspende la inscripción de un mandamiento de cancelación de cargas expedido en procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados. («BOE» de 9 de octubre de 2018) . . . . . **2018/13754**

**Resolución de 24 de septiembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Salou a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación librados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14156**

**Resolución de 26 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que suspende la práctica de la cancelación de determinada inscripción de hipoteca. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14158**

**Resolución de 26 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrox, por la que deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento de ejecución, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14157**

**Resolución de 27 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Ávila n.º 1, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia dictada en juicio declarativo. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14160**

**Resolución de 27 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 inscripción de una escritura de segregación. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14161**

**Resolución de 28 de septiembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 aceptación y adjudicación de herencias. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14163**

**Resolución de 28 de septiembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 de Cid, por la que se suspende la inmatriculación de fincas mediante dos escrituras de aceptación y adjudicación de herencias. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14162**

**Resolución de 3 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 rectificar la inscripción de determinadas fincas. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14543**

**Resolución de 3 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Terrassa n.º 5 a inscribir un mandamiento dictado en un procedimiento de ejecución forzosa. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14545**

**Resolución de 3 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Marchena a tramitar el expediente de doble inmatriculación respecto de una mitad indivisa de una finca. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14544**

**Resolución de 4 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Jávea n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de finca inscrita. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14547**

**Resolución de 4 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Lucena del Cid a practicar la inmatriculación de una finca. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14546**

**Resolución de 5 de octubre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registra-

dora de la propiedad interina de Pedreguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 23 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14548**

**Resolución de 8 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una extinción de comunidad. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14860**

**Resolución de 8 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 San Sebastián de La Gomera, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa acompañada de acta complementaria. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14861**

**Resolución de 8 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inmatriculación. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14862**

**Resolución de 9 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 2 a inscribir una escritura de hipoteca. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14863**

**Resolución de 9 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Mahón, por la que se suspende la inscripción de finca a favor del Ayuntamiento. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14865**

**Resolución de 10 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Ourense n.º 3, por la que suspende la inscripción de una certificación sobre adjudicación de bienes inmuebles expedida en procedimiento administrativo de apremio por deudas a la Seguridad Social y el correlativo mandamiento de cancelación de cargas. («BOE» de 5 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15116**

**Resolución de 10 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Estepona n.º 1 a inscribir un mandamiento que recoge una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, por la que se declara la resolución de una venta. («BOE» de 5 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15115**

**Resolución de 11 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de califi-

cación extendida por la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 1, por la que suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 5 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15119**

**Resolución de 11 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 inscribir un decreto judicial por el que se acuerda la resolución de un contrato de arrendamiento financiero. («BOE» de 5 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15117**

**Resolución de 11 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación, dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 5 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15118**

**Resolución de 15 de octubre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Mojácar a practicar la cancelación de determinados asientos en virtud de sentencia que acuerda la resolución de un contrato de permuta. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16470**

**Resolución de 17 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario n.º 2, por la que se suspende la prórroga de una anotación preventiva de querrela. («BOE» de 3 de diciembre de 2018). . . . . **2018/16471**

**Resolución de 18 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Tías, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16474**

**Resolución de 18 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 rectificación de descripción de finca solicitada en instancia privada. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16473**

**Resolución de 19 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Eivissa n.º 3, por la que rechaza la inscripción de una escritura pública de renuncia al derecho de aprovechamiento por turno. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . **2018/16478**

**Resolución de 19 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 28 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16476**

**Resolución de 19 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de comunidad. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16475**

**Resolución de 19 de octubre de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se deniega la constancia registral de algunas de las referencias catastrales que se afirma corresponden a dos fincas registrales. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16477**

**Resolución de 22 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de dación en pago. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15640**

**Resolución de 22 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Gérgal, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de descripción de finca solicitada en acta notarial de manifestaciones. («BOE» de 16 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15639**

**Resolución de 22 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Ciudad Real n.º 2, por la que se rechaza la práctica de una anotación preventiva. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15641**

**Resolución de 22 de octubre de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pastrana-Sacedón a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15638**

**Resolución de 24 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Laviana a cancelar una hipoteca en virtud de mandamiento judicial. («BOE» de 19 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15762**

**Resolución de 24 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 inscribió una escritura de extinción de comunidad. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15643**

**Resolución de 24 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y cancelación de cargas. («BOE» de 16 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15642**

**Resolución de 24 de octubre de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15645**

**Resolución de 24 de octubre de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 un convenio regulador de las medidas de guarda y custodia de hijos no matrimoniales. («BOE» de 16 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15644**

**Resolución de 25 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 3 a inscribir una certificación administrativa de reanudación del tracto sucesivo. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15765**

**Resolución de 25 de octubre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 sentencia de adjudicación de finca procedente de división de herencia. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15764**

**Resolución de 25 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se deniega la cancelación de una condición resolutoria. («BOE» de 19 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15763**

**Resolución de 25 de octubre de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Llanes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, parcelación y agrupación. («BOE» de 19 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15766**

**Resolución de 26 de octubre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Castellón de la

Plana n.º 2, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15769**

**Resolución de 26 de octubre de 2018** (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 Sueca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15768**

**Resolución de 26 de octubre de 2018** (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 accidental de Madrid n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de compraventa. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15770**

**Resolución de 29 de octubre de 2018** (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 Palma de Mallorca n.º 4 a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo. («BOE» de 20 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15827**

**Resolución de 29 de octubre de 2018** (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 Torrent n.º 2 a anotar un mandamiento que ordena la prórroga de determinadas anotaciones de embargo. («BOE» de 20 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15828**

**Resolución de 29 de octubre de 2018** (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 A Coruña n.º 2 a inscribir un mandamiento librado en cumplimiento de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario. («BOE» de 20 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15826**

**Resolución de 31 de octubre de 2018** (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 interina de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas en virtud de escritura de aceptación y adjudicación y de otra de operaciones particionales. («BOE» de 20 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15830**

**Resolución de 31 de octubre de 2018** (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 Mijas n.º 2 a la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de construcción existente respecto de una vivienda. («BOE» de 20 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15833**

**Resolución de 31 de octubre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 una anotación de embargo. («BOE» de 20 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15829**

**Resolución de 31 de octubre de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 préstamo hipotecario. («BOE» de 20 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15831**

**Resolución de 31 de octubre de 2018** (5.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de propiedad de Sevilla n.º 12 a inscribir una escritura de manifestación de herencia. («BOE» de 20 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15832**

**Resolución de 2 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Astorga, por la que se suspende la inscripción de una escritura de arrendamiento de local de negocio. («BOE» de 22 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15938**

**Resolución de 2 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 8, por la que suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario y posposición de prohibición de disponer. («BOE» de 22 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15942**

**Resolución de 2 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa a expedir determinada certificación por la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 7. («BOE» de 22 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15940**

**Resolución de 2 de noviembre de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 extinción parcial de condominio y adjudicación. («BOE» de 22 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/15939**

**Resolución de 2 de noviembre de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 11 a inscribir la transmisión de una participación pro indiviso de una finca destinada a garaje. («BOE» de 22 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15941**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Almagro, por la que se suspende la inscripción

de una aportación de inmueble a una de sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16307**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 compraventa. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16309**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Carlet n.º 1 a inscribir una escritura de entrega de finca en cumplimiento de obligaciones derivadas de una permuta. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16310**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 de los Reyes n.º 2 a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16312**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16308**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018** (6.<sup>a</sup>), 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 suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 24 de enero de 2019) . . . . . **2019/00827**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, en un expediente notarial para la rectificación de descripción de finca. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16315**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por la registradora de la propiedad de Navalcarnero n.º 2, en un expediente notarial para la rectificación de descripción de finca. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16316**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 cancelación de una condición resolutoria. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16314**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (4.<sup>a</sup>), 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 Ciudad Real n.º 2, por la que se rechaza la práctica de una anotación preventiva. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16319**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 Camas, por la que suspende la inscripción de una certificación de acuerdo municipal de reversión de determinadas fincas a favor del Ayuntamiento. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16318**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018** (6.<sup>a</sup>), 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 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación de la facultad de disponer sobre determinadas fincas. («BOE» de 29 de noviembre de 2018). . . . . **2018/16313**

**Resolución de 13 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 división horizontal. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16652**

**Resolución de 13 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, relativa a un testimonio de determinada sentencia expedido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . **2018/16653**

**Resolución de 14 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16654**

**Resolución de 15 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Mérida n.º 2 a la cancelación de una nota de afección fiscal por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16659**

**Resolución de 15 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 19 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en

un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16657**

**Resolución de 15 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Zaragoza n.º 13 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en un procedimiento ordinario. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16658**

**Resolución de 19 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16978**

**Resolución de 19 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vitigudino, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada de heredero único. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16980**

**Resolución de 19 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16979**

**Resolución de 21 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga a inscribir una escritura de adición de herencia. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . **2018/16981**

**Resolución de 21 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Pozuelo de Alarcón n.º 2, por la que se deniega la constancia de la referencia catastral de una finca. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16982**

**Resolución de 22 de noviembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3 a inscribir un testimonio de un decreto expedido por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Alicante. («BOE» de 12 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16983**

**Resolución de 27 de noviembre de 2018**, 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 segregación y poste-

rior agregación y su correspondiente representación gráfica georreferenciada. («BOE» de 22 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17633**

**Resolución de 28 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de retracto legal. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17469**

**Resolución de 28 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Saldaña, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17471**

**Resolución de 28 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Roa a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . **2018/17470**

**Resolución de 29 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Roa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de partición y adjudicación de herencia. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17474**

**Resolución de 29 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Güímar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de dación en pago de deuda. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17473**

**Resolución de 29 de noviembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 10, por la que se suspende la inscripción solicitada de una escritura de protocolización de cuaderno particional. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17476**

**Resolución de 30 de noviembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Barbate, por la que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17477**

**Resolución de 30 de noviembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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

suspende la inscripción de determinadas cláusulas de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 20 de diciembre de 2018). . . . . **2018/17478**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca. («BOE» de 31 de diciembre de 2018) . . . . **2018/18126**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 representación gráfica catastral. («BOE» de 31 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/18125**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa extendida por la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià, por la que suspende la expedición de certificación solicitada para formalizar el traslado del historial registral de una finca ubicada en dos términos municipales pertenecientes a la circunscripción territorial de dos registros. («BOE» de 31 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/18128**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (4.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación expedida por la registradora de la propiedad de Vilalba, por la que se deniega la inmatriculación de una serie de fincas pertenecientes a un monte vecinal en mano común. («BOE» de 27 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17830**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (5.<sup>a</sup>), 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 iniciar un expediente de doble inmatriculación. («BOE» de 31 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/18127**

**Resolución de 12 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 3 de enero de 2019). . . . . **2019/00087**

**Resolución de 12 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. («BOE» de 3 de enero de 2019) . . . . . **2019/00088**

**Resolución de 12 de diciembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Benidorm n.º 3 a inscribir un testimonio de un

auto de homologación de una transacción judicial. («BOE» de 3 de enero de 2019) . . . . . **2019/00089**

**Resolución de 13 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario. («BOE» de 3 de enero de 2019). . . . . **2019/00093**

**Resolución de 13 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 San Sebastián de La Gomera, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva. («BOE» de 3 de enero de 2019) . . . . . **2019/00092**

**Resolución de 13 de diciembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), 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 Ronda, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva terminada. («BOE» de 3 de enero de 2019). . . . . **2019/00091**

**Resolución de 14 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lliria a inscribir un testimonio de una sentencia. («BOE» de 3 de enero de 2019). . . . . **2019/00094**

**Resolución de 18 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01020**

**Resolución de 20 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Villaviciosa, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01024**

**Resolución de 20 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Eibar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01022**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y toma de posesión de legado. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01027**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Salamanca n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una cesión de inmuebles en pago de deuda. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01028**

**Resolución de 26 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 La Almunia de Doña Godina, por la que se rechaza la inscripción de renuncia abdicativa sobre el dominio de una finca. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01034**

**Resolución de 26 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 3, por la que se deniega la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento de ejecución, por estar caducada y cancelada por caducidad la anotación en la que se sustenta la adjudicación. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01033**

**Resolución de 28 de diciembre de 2018**, 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 un testimonio de auto dictado por el Juzgado Mixto n.º 1 de Chiclana de la Frontera en un expediente de dominio de inmatriculación. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01036**

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

### **Resolución de 26 de febrero de 2018 (2.ª)**

En el recurso interpuesto por doña F. C. A., procuradora de los tribunales, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mojácar, don Eduardo Entrala Bueno, a inscribir un decreto judicial de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 573/2012 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vera.

En este expediente el registrador alega que la 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 en el expediente que por el registrador se requirió a la recurrente, por correo certificado, la acreditación de la representación sin que ello haya tenido lugar, según resulta del informe de aquél, toda vez que para acreditar dicha representación se ha aportado únicamente fotocopia de una escritura de poder. Por ello, no puede entenderse que la representación se haya acreditado en forma auténtica.

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, 26 de febrero de 2018 (2.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

### **Resolución de 6 de marzo de 2018 (2.ª)**

En el recurso interpuesto por doña I. A. L. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Melilla, don Juan Pablo García Yusto, relativa a un mandamiento de cancelación de anotación preventiva de prohibición de transmisión o enajenación, de fecha 5 de julio de 2016, acordado en diligencias previas procedimiento abreviado número 835/2010, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Melilla.

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 14 de julio de 2016, fue notificada el día 25 de julio de 2016, según consta en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 28 de diciembre de 2017, 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 (*cf.* 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 marzo de 2018 (2.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

### **Resolución de 11 de abril de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. C., abogada, en nombre y representación de los herederos de doña J. R. L., contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, respecto de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 12 de diciembre de 2016 ante el notario de Alicante don Francisco Pastor López, en la que se practican las operaciones parciales de la herencia de doña J. R. L., fallecida el día 22 de junio de 2016.

Se presentó copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13 el día 15 de marzo de 2017, causando el asiento de presentación 88 del libro Diario 71. En ella se inventarían las fincas registrales números 22.602, 22.692 y 22.769 del mencionado Registro de la Propiedad, que, aun cuando constan inscritas con carácter privativo por confesión, en el apartado tercero del expositivo de la escritura se indica que «todos los bienes inventariados son privativos de la causante, si bien la condición privativa de los inmuebles descritos a favor de ella resulta de la confesión de la misma y de su cónyuge premuerto en el título de adquisición».

Dicha escritura fue objeto de calificación negativa el día 4 de abril de 2017, en la que el registrador indicaba que «se precisa acompañar testimonio auténtico de la sentencia firme en la que se declara que los bienes son privativos de la causante. Fundamentos de Derecho: Artículos 3 y 95 del Reglamento Hipotecario». Con fecha 5 de junio de 2017, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación debidamente prorrogado, se presentó testimonio de la sentencia número 8 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Mislata dictada en el seno del procedimiento de juicio ordinario número 296/2002 en la que se declaraba que «en relación con el piso existente en Mislata ha quedado acreditado que el mismo fue adquirido por la Sra. R. antes de contraer matrimonio (...) y ello aunque la escritura pública fue otorgada una vez había contraído matrimonio y en la que en todo caso se hace constar su carácter privativo, por lo que no puede considerarse que el mismo forma parte de la sociedad de gananciales». Aportado dicho documento, se desarrolló el procedimiento registral emitiendo el mismo registrador una nueva calificación el día 26 de junio de 2017, en la que expresa que «se precisaría, en su caso, o bien cumplir los requisitos previstos legalmente para permitir la disposición de los mismos bienes una vez fallecido el confesante, o bien acreditar en legal forma el carácter privativo puro de las respectivas adquisiciones. El testimonio de la Sentencia aportada únicamente hace referencia a un solo “piso existente en Mislata”, sin mayor identificación, además de no constar la firmeza de la misma». El asiento de presentación fue nuevamente prorrogado conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

El día 27 de junio de 2017 la escritura fue retirada por el presentante, siendo reintegrada el día 8 de septiembre de 2017 junto con sendos testimonios de la anteriormente indicada sentencia y la de apelación, con expresión de su firmeza. De nuevo fue objeto de calificación negativa el día 28 de sep-

tiembre de 2017 y, de nuevo, prorrogado el asiento de presentación. Dicha calificación, última emitida en el procedimiento registral, debe ser considerada como la calificación recurrida a efectos del cómputo del plazo para su admisión. En la misma se consideran subsanados los defectos señalados en cuanto a la registral 22.602 de Mislata, pero se mantienen respecto de las registrales 22.692 y 22.769 al no resultar «acreditada la privacidad pura de los mismos». El día 14 de noviembre de 2017 se presentó instancia suscrita por la presentante en la que se solicitaba la práctica de las oportunas operaciones registrales exclusivamente sobre la finca registral 22.602, causando la oportuna inscripción el día 27 de noviembre de 2017.

Por escrito de fecha 7 de enero de 2018, presentado el día 8 de enero en una oficina del Servicio de Correos de Valencia, doña M. C. A. C., abogada, en nombre y representación de los herederos de doña J. R. L., interpuso recurso, debiendo entenderse relativa a la última calificación emitida, es decir, la de 28 de septiembre de 2017.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en relación con su artículo 324, permite al interesado recurrir ante esta Dirección General si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo previsto en el artículo 18 de la misma Ley Hipotecaria. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el plazo de interposición del recurso es de un mes desde la notificación de la calificación.

En el presente expediente debe por tanto entenderse que el objeto del mencionado escrito de recurso de fecha 7 de enero de 2018 no puede ser sino la interposición de un recurso contra la calificación del registrador de fecha 28 de septiembre de 2017 y, por tanto, al haber transcurrido con creces dicho plazo de un mes, debe declararse 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 (*cf.* 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, 11 de abril de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 12 de abril de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don Pablo Matías de la Esperanza Rodríguez, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, a inscribir la escritura de cancelación de hipoteca autorizada por dicho notario el día 27 de octubre de 2017, con número 4.714 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 noviembre de 2017, fue notificada mediante telefax el mismo día 24 de noviembre al notario ahora recurrente, según consta acreditado en este expediente y reconoce el mismo notario en su escrito de impugnación, y que el recurso se interpuso el día 19 de enero 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, 12 de abril de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2018 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don M. M. M., abogado del Estado, en nombre y representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Pineda de Mar, don Matías Giménez Rocha, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial de sentencia.

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 presentante, Agencia Estatal de Administración Tributaria, el día 15 de diciembre de 2017 mediante fax, cuyo justificante se acompaña, del que resulta su recepción.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 5 de febrero de 2018 con entrada en el Registro el día 8 de febrero de 2018, día que no era inhábil.

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 el día 9 de enero de 2018 se recibió comunicación del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Barcelona en el que se daba traslado de la calificación negativa, por lo que, a su juicio, el plazo debe computarse desde dicha fecha. Como del propio escrito de recurso resulta, la presentante de la documentación calificada fue la Agencia Estatal de Administración Tributaria y como resulta acreditado en el informe del registrador la notificación se le practicó por el Registro de la Propiedad el día 15 de diciembre de 2017. Es esta fecha, y no la de la comunicación por parte del Juzgado, 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 (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, 24 de abril de 2018 (6.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 24 de abril de 2018 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por doña E. G. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caixabank, S.A.» y de «Buildingcenter, S.A.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, por la que suspende la inscripción de un testimonio judicial de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido el día 15 de noviembre de 2017 por don A. M. S., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Valencia, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 1290/2016.

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 presentante el día 2 de enero de 2018 mediante telefax, cuyo justificante se acompaña, del que resulta su recepción, habiendo sido autorizado dicho

medio de notificación expresamente por la citada presentante en la propia instancia de presentación, que igualmente se acompaña.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 9 de febrero de 2018 con entrada en el Registro el mismo día 9 de febrero de 2018.

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 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.

4. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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, 24 de abril de 2018 (7.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 28 de mayo de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. M. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Chinchón, doña Guillermina Bosch Cabot, a inscribir un testimonio expedido por doña I. R. L., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Aranjuez, el día 30 de julio de 2015, donde se inserta la sentencia, recaída en el juicio ordinario número 831/2009 de dicho Juzgado el día 28 de junio de 2012, en la que se ordena la inscripción de una finca sita en Colmenar de Oreja, segregada de la finca 11.704 de dicho municipio.

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 23 de marzo de 2017, fue notificada el día 27 de marzo de 2017 a la autoridad y al presentante, quedando prorrogado el asiento de presentación sesenta días desde la última de las comunicaciones, esto es, hasta el día 23 de junio del mismo año, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria; que dicho título fue además retirado el día 6 de noviembre de 2017, según consta en este expediente, y que el recurso se presentó en oficina del Servicio de Correos el día 24 de febrero de 2018, con entrada en el Registro de la Propiedad el día 7 de marzo 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 (*cf.* 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 mayo de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

## Resolución de 27 de junio de 2018 (5.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 una escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de comunidad funcional o de intereses otorgada ante el mencionado notario.

### HECHOS

#### I

Se presentó el día 24 de noviembre de 2017 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5 por don M. M. M. escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de comunidad de funcional o de intereses otorgada ante el notario de Madrid, don Vicente María de Prada Guaita, el día 27 de julio de 2017, con el número 1.093 de protocolo, rectificada y subsanada mediante escritura otorgada ante el mismo notario el día 24 de noviembre de 2017 con el número 1.673 de protocolo, con el número de entrada 6.206/2017 y número de asiento 1.300 del Diario 107. Con fecha 28 de noviembre de 2017, fue retirada por su presentante y devuelta en unión de la escritura de subsanación dicha el día 13 de diciembre de 2017.

#### II

El documento principal, junto con el de subsanación, fue objeto de calificación negativa el día 4 de enero de 2018, siendo notificada el mismo día. Los fundamentos de Derecho de dicha calificación son los siguientes:

«1. La finca registral 45.170 sobre la que se declara la obra nueva y se constituye una comunidad funcional o de intereses se describió en el Registro, según su inscripción 1.ª de fecha 20 de septiembre de 1968, de la siguiente forma:

Urbana. Sesenta y cinco.–Planta de cubierta o terrazas, que constituye la décimo-cuarta, de las casas números (...) de Madrid. Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura. En dicha planta, en su parte posterior central, ocupando una superficie total de noventa y dos metros noventa y seis decímetros cuadrados se hallan enclavadas las dos viviendas de los porteros de ambas fincas. Tiene acceso por las escaleras de las dos fincas y linda: frente o fachada principal, que es el Sur, calle (...); derecha, mirando desde dicha calle, vuelo del Pasaje Central; izquierda, vuelo del acceso al garaje; y fondo vuelo del Pasaje Posterior y vivienda de porteros, que podrán ser modificadas en cuanto a su estructura y situación siempre y cuando se mantenga en todo momento la existencia de las mismas. La sociedad propietaria tiene el derecho de elevar una o varias plantas más, fijándose la participación de los futuros departamentos o fincas en los elementos comunes en función de su extensión superficial, así como colocar anuncios de la clase y dimensiones que juzgue convenientes. Le corresponde una participación en el solar y demás elementos comunes del inmueble a que pertenece de dos enteros treinta y tres centésimas por ciento.

Con relación a las referencias señaladas en cursiva en la descripción, resulta que al margen de dicha inscripción 1.<sup>a</sup> consta la siguiente nota de fecha 6 de marzo de 1974:

"Modificado el régimen de propiedad horizontal del inmueble dejando nula y sin efecto alguno la facultad concedida a la Sociedad propietaria de esta finca para elevar una o más plantas sobre el edificio e instalar anuncios luminosos, así como la de variar la estructura y situación de las viviendas de los porteros, según todo consta de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca matriz. Madrid a 6 de marzo de 1974."

Y es que, en efecto, esas facultades o derechos que se reservó el promotor fueron dejados sin efecto en virtud de la modificación que a continuación se dice.

2. Inicialmente, en la escritura de declaración de obra nueva de la finca matriz –registrar número 33.493– y su constitución en régimen de propiedad horizontal, se estableció, entre otras normas, que la sociedad propietaria –Plaher SA– tiene el derecho de elevar una o varias plantas más, fijándose la participación de los futuros departamentos o fincas en los elementos comunes en función de su extensión superficial, así como colocar anuncios de la clase y dimensiones que juzgue convenientes; y que son elementos comunes del inmueble todos aquellos que no se hallen de modo específico afectos a un piso o local concreto, presumiéndose en caso de duda, y salvo prueba en contrario, el carácter común del elemento. Así resulta de la inscripción 3.<sup>a</sup> de fecha 20 de septiembre de 1968 practicada en virtud de escritura autorizada el día 28 de junio de 1967 y de una escritura adicional autorizada el día 2 de agosto de 1968.

De acuerdo con ello, en la inscripción 1.<sup>a</sup> del departamento número sesenta y cinco –finca registral 45.170–, se hizo constar en su descripción lo que se ha reflejado en cursiva en el fundamento de derecho anterior, hoy ya anuladas y sin efecto alguno según se ha dicho, en virtud de la modificación que ahora se indica.

Posteriormente el régimen de propiedad horizontal fue modificado en virtud de un acuerdo de la comunidad de propietarios de fecha 21 de abril de 1972 adoptado por unanimidad y elevado a público en virtud de escritura autorizada el día 7 de febrero de 1974 y que motivó la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca matriz de modificación de propiedad horizontal de fecha 6 de marzo de 1974, así como la nota marginal de la finca 45.170 arriba transcrita.

Entre las modificaciones y acuerdos adoptados consta el siguiente: «Sexto: Que anulan y dejan sin efecto alguno la facultad concedida a la Sociedad Propietaria de dicha planta denominada terraza en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal para elevar una o más plantas sobre el edificio e instalar anuncios luminosos; así como la de variar, en su calidad de propietaria primitiva y constructora del edificio la estructura y situación de las viviendas de los porteros. Estas facultades que ahora se anulan y dejan sin efecto alguno se consignaron en la inscripción 3.<sup>a</sup> anterior y en la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 45.170 al folio 221 del tomo 1105». Además, en dicha reunión, se fijaron los coeficientes de cada uno de los departamentos independientes, asignándose a la planta décimo–cuarta denominada terraza con un coeficiente de copropiedad de dos enteros treinta y tres centésimas por ciento.

3. Por la escritura presentada la sociedad Plaher S.A., titular registral de la finca registral 45.170, departamento número sesenta y cinco, planta cubierta o terrazas, realiza inicialmente las siguientes operaciones:

I. Declara que desde el año 1973 este departamento se halla totalmente construido y dividida de hecho y materialmente en una vivienda y dos oficinas, además de las dos viviendas de los porteros de ambos edificios ubicadas en su parte posterior central.

II. Realiza una descripción nueva y actualizada de este departamento número sesenta y cinco, fijando una nueva superficie. Además se dice que las viviendas de los porteros fueron objeto de ampliación en su fachada norte por lo que ha aumentado su superficie.

III. Se describe pormenorizadamente como de obra nueva una vivienda y dos oficinas.

IV. Se constituye con estas nuevas construcciones una comunidad funcional o de intereses.

V. La escritura fue inicialmente presentada el día 7 de agosto de 2017 y calificada con defectos el día 28 de agosto de 2017. Ahora se presenta nuevamente en unión de la escritura de subsanación citada por la que:

1) Se modifica de nuevo la descripción de la finca registral 45.170 que queda en la forma que se dice, fundamentalmente se describe ahora como «planta ático» en vez de planta de cubierta o terrazas como aparece en la descripción registral, y se dice que se dicha planta, que originariamente estaba en estructura, está dividida materialmente y de hecho en tres elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, que son una vivienda y dos oficinas. Y se realiza una nueva descripción de cada uno de estos elementos, añadiendo que tienen acceso independiente y directo desde las escaleras y ascensores que constituyen elementos comunes del edificio del que forman parte, de modo que son susceptibles de aprovechamiento por separado.

2) Se elimina de la redacción de la escritura subsanada el expositivo tercero, que daba cuenta, respecto de la vivienda puerta A, de un saliente que lleva construido más de cinco años y de un corredor perimetral del patio interior que se incorporó a la vivienda hace más de 15 años, y similares precisiones en la descripción de la oficina puerta C y de la oficina puerta D.

3) Se modifica la redacción del Expositivo cuarto de la escritura subsanada, relativo a la configuración del departamento, finca registral número 45.170, como comunidad funcional o de intereses. Entre las normas, se dice que queda al margen de la escritura cualquier consideración sobre las viviendas de los porteros, respetando su configuración originaria tal como consta en el título constitutivo de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

4) En todo lo demás que no haya sido modificado por esta escritura de subsanación, queda plenamente vigente y sin modificación la escritura subsanada.

4. En relación con los actos que suponen una modificación de la descripción del elemento privativo número sesenta y cinco de la división horizontal (planta cubierta o terrazas), finca registral número 45.170 se considera que implican una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, que requieren para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación (*cf*: artículo 17.6 Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 5 en lo que se refiere al contenido del título constitutivo con la descripción pormenorizada, además del edificio en su conjunto, la de cada uno de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente).

Ciertamente se parte de una descripción muy imprecisa de este elemento independiente que no se corresponde con la realidad física. Pero la rectificación de esta inexactitud, para su adecuación con la realidad extrarregistral no puede realizarse unilateralmente por el titular del dominio del departamento afectado. Debe tenerse en cuenta que la descripción nueva, fijando una superficie y linderos de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente implica una delimitación con los elementos comunes del edificio que existen también en esta planta, como son las viviendas de los porteros, las escaleras de acceso, escalerilla de acceso a la planta de cubiertas, los ascensores y descansillos de distribución, además del patio central, según resulta todo ello de los planos incorporados a la escritura.

Esta exigencia no resulta salvada aunque por la escritura de subsanación se omita ahora cualquier mención a la descripción de las viviendas de los porteros, manifestando expresamente que quedan al margen de la escritura, pues, se insiste, la propia descripción que se

hace ex novo de la porción susceptible de aprovechamiento independiente implica, por exclusión, la delimitación de estas viviendas de los porteros y demás elementos comunes del inmueble.

Por lo que se refiere a la declaración de obra nueva propiamente dicha, al amparo de lo dispuesto en el artículo 28.4 del TR Ley del Suelo de 2015, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá, requiere la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (artículo 10.3 letra b LPH).

5. Respecto de la consideración de la sociedad Plaher S.A. como titular del dominio de las obras nuevas que ahora se declaran. Como resulta del historial registral de la finca anteriormente expuesto, el departamento número sesenta y cinco propiedad de esta sociedad comprende la cubierta o terraza, pero no el vuelo del edificio que sigue siendo común. Así resulta no sólo del artículo 396 Código Civil, o de la norma estatutaria que presume en caso de duda, y salvo prueba en contrario, el carácter común del elemento, sino también de la modificación de los Estatutos inscritos por las que expresamente y sin ningún género de duda se declaró nula y sin ningún valor ni efecto la facultad concedida a la sociedad propietaria del departamento para elevar una o más plantas. Y sin que pueda desvirtuar esta consideración el hecho de que en la descripción registral de la finca figure al final la expresión «se halla actualmente en estructura», no sólo por la propia ambigüedad de esta mención sino porque resulta contradictoria con la que se hace al principio como «Planta de cubierta o terrazas», que es la misma con la que consta en la inscripción 4.<sup>a</sup> de modificación de propiedad horizontal de la finca matriz del edificio del que forma parte, donde se refiere a ella como terraza que indica una realidad física más concreta y definida.

Siendo el vuelo elemento común del edificio sería necesaria la previa desafectación y su conversión en elemento privativo, así como expresión de la causa de atribución de tal elemento a los dueños del departamento número sesenta y cinco (artículos 5, 9, 12 19 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal). Como ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 20 de abril de 2006 es evidente que, al no configurarse el derecho de vuelo de otra forma, tal derecho era elemento común del edificio, por lo que, si lo edificado mediante el ejercicio de tal derecho deviene en privativo, existe una causa de transmisión no revelada y que es preciso que conste en el Registro.

Por lo expuesto, y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados».

### III

El día 18 de enero de 2018 el presentante, don M. M. M., solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole a la registradora de la Propiedad de Galapagar, doña Cristina Zabala Guadalupe, quien el día 7 de febrero de 2018 «(...) confirma el defecto subsanable de no acreditar la unanimidad de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación (artículo 17.6 y artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) por implicar los actos de la escritura que se califica una modificación del título constitutivo. Se revocan los demás defectos, devolviendo a los interesados el título y la documentación aportada de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del R.D. de 1 de agosto de 2003 y a los efectos prevenidos por el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria». El mismo día 7 de febrero de 2018 comunicó la calificación por telefax al registrador sustituido, al notario y al presentante. Y, además, lo comunicó por correo certificado al notario autorizante (que no solicitó la calificación sustitutoria) el día 9 de febrero de 2018, quien recibe la comunicación el día 15 de febrero de 2018, según se acredita con el acuse de recibo, resultando de la calificación sustitutoria nota de pie de recurso.

## IV

El día 2 de abril de 2018, con número de entrada 2.169/2018, don Vicente María de Prada Guaita, notario de Madrid, interpuso recurso por escrito de fecha 13 de marzo de 2018 en el que sostenía que en la calificación por la registradora sustituta «(...) se confirma el defecto subsanable de no acreditar la unanimidad de los propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación (artículo 17.6 y artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) por implicar los actos de la escritura una modificación del título constitutivo.

Quinto. Que el notario que suscribe considera que la nota de la Registradora de la Propiedad citada no se ajusta a derecho, con arreglo a los siguientes,

#### Fundamentos de Derecho

Primero. En los Fundamentos de Derecho de la calificación se invocan como únicos argumentos de Derecho Positivo los artículos 5 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal para sostener la necesidad de acuerdo unánime de los propietarios, por tratarse de actos relativos a la modificación de la descripción de un elemento privativo que implican una modificación título constitutivo.

El artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal se refiere al título constitutivo de la propiedad por pisos, señalando las circunstancias que hay expresar en la descripción del edificio. Al referirse a los pisos o locales, dice qué circunstancias han de hacerse constar. En concreto; «La (descripción) de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

Por su parte, el artículo 17.6 de dicha Ley establece que 6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Dichos preceptos para su desarrollo y adecuada exégesis deben ponerse en relación con el artículo 7 de la misma ley, el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, y artículo 3 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, del Catastro Inmobiliario

El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, dice que «El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.»

Vista la calificación de la Registradora de la Propiedad, parece claro que comparte el criterio de que la nueva descripción registral de la finca que se hace en la escritura no menoscaba ni altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudica los derechos de otro propietario. Pues nada se dice sobre el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal en la calificación.

El artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria establece que «Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente.»

Segundo. En la escritura calificada nos encontramos con una finca que ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad como elemento independiente dentro de la propiedad horizontal. Tiene asignado número propio (el 65). Tiene establecidos una superficie y linderos y una cuota propia en los gastos y elementos comunes del edificio.

Tiene ya, por tanto, establecidos los datos identificadores que exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y que antes se han enumerado: extensión, linderos, planta y cuota de participación. Ninguno de esos elementos es objeto de modificación, por lo que no se puede entender que la rectificación de su descripción realizada afecte al título constitutivo de la propiedad horizontal, único caso en el que se podría exigir que prestara su consentimiento la Junta de Propietarios por unanimidad.

De la lectura de la escritura resulta que:

A. La superficie o extensión, de la finca en cuestión no se modifica, era antes y sigue siendo ahora de setecientos cincuenta metros cuadrados. La superficie de la planta es la misma que figura en su primera inscripción, 750 metros. Lo único que se hace en la escritura es ajustar su descripción registral a la realidad física. Se dice que, aunque originariamente la planta se hallaba en bruto (literalmente en estructura) actualmente está ya cerrada y terminada, expresando su división interior, que comprende una vivienda y dos oficinas.

B. Planta en que se hallare, como resulta palmario y lógico, tampoco sufre alteración, siendo así que la descripción originaria de la finca también en este aspecto subsiste inalterada y reza como sigue: constituye la décimo cuarta de las casas (...) en Madrid. Pues no se eleva ninguna planta donde antes no la hubiera, por esto tampoco se solicita la apertura de un nuevo folio registral, ya que no se ejercita ningún derecho de vuelo.

C. Linderos, tampoco sufren alteración pues son los mismos antes y después de la nueva descripción.

D. Cuota no se altera pues le corresponde la misma que tenía originariamente de dos enteros treinta y seis centésimas por ciento (2,33 %).

Sí se deja constancia en la escritura que contribuye a los gastos comunes del inmueble del que forma parte en una cuota de 4,50% según acuerdo de la Junta de propietarios del año 1976, si bien no se solicita que se cambie la cuota, ya que eso sí sería competencia de la comunidad, ya que implicaría una alteración de las demás cuotas del edificio.

Tercero. En cuanto que la nota de calificación de la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Galapagar confirma uno de los defectos puestos por el Registrador encargado del Registro número 5 de Madrid, hemos de referirnos a esta primera nota de calificación.

Se dice en ella, en su apartado 4, párrafo segundo que «Ciertamente se parte de una descripción muy imprecisa de este elemento independiente que no se corresponde con la realidad física. Pero la rectificación de esta inexactitud, para su adecuación con la realidad extra registral no puede realizarse unilateralmente por el titular del dominio del departamento afectado.»

No se comparte este criterio del Registrador, ya que sí que se podrá realizar unilateralmente la rectificación de la descripción por el propietario del elemento privativo, siempre que tal rectificación no afecte a los puntos que cita en artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Recordemos que no estamos ante una norma jurídica, sino ante un negocio jurídico, la división de un edificio en régimen de propiedad horizontal, que motiva un asiento registral y cuya exegesis entiendo que debe regirse por los criterios de los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil. En particular los criterios del 1.281.2.<sup>a</sup>, 1.284, 1.285 y 1.286.

«Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas».

La finca se describe originariamente como «Urbana 65. Planta de cubierta o terrazas que constituye la décimo cuarta de las casas... Tiene una superficie de setecientos cincuenta metros cuadrados y se halla actualmente en estructura.»

O es una cubierta, elemento común esencial o por destino, o es la planta última o ático, elemento privativo de la PH, en concreto la décimo cuarta y última del edificio. Aunque es cierto, que la expresión «planta de cubierta o terrazas» puede dar lugar a confusión y a distintas interpretaciones, ello, como dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 junio 2013, «ello en ningún caso puede conllevar a que se deba sostener necesariamente la más desfavorable para su titular.»

Porque el mismo asiento registral deja meridianamente claro que estamos ante un departamento privativo de la propiedad horizontal, una planta, la 14.<sup>a</sup>, construida desde que se hizo la división horizontal, aunque entonces en bruto o en estructura, con su cuota de participación, a la que se le abrió folio registral, y se le asignó un número de finca.

Es obvio que no se abre folio registral a la terraza o a la cubierta del edificio. Por esto en la escritura que contiene la nueva descripción evitando confusiones se la denomina planta ático (como hizo en su día la Comunidad, en el acta de la reunión de 27 de diciembre de 1976) lo que no deja lugar a dudas si atendemos a la realidad física, al contenido del Catastro, y atendemos a los actos de la propia Comunidad de Vecinos.

Si el Registrador entonces abrió folio registral no puede ahora dudar si trata de una cubierta del edificio, o realmente se trata de la última planta, o planta ático del edificio; y la escritura contiene una mera modificación de la descripción de las características físicas de un departamento privativo.

Y entiendo que cabe rectificar su descripción, con arreglo a lo previsto en el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que se están alterando «características físicas distintas de la superficie o los linderos».

Si se ponderan los intereses concurrentes en este supuesto, debe llegarse a la conclusión de que no es preciso en este caso el consentimiento de la comunidad de propietarios. Por un lado está el bien jurídico consistente en el legítimo interés de la comunidad de propietarios, en que no se altere su propia composición, el número de propietarios, las cuotas de participación de los departamentos privativos, no se menoscabe ni altere la seguridad del edificio, su estructura general, etc. Por otro lado se aprecia la concurrencia del legítimo interés del dueño de un elemento privativo en que su propiedad aparezca correctamente descrita en el Registro de la Propiedad y el interés general en lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

El primer interés, el de la comunidad, no resulta perjudicado, ya que la modificación que se hace en la escritura calificada no afecta a ninguno de los puntos mencionados, mientras que el último es, sin duda, un interés digno de tutela porque la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica refuerza el contenido del registro y su función de contribuir a la seguridad del tráfico jurídico, que no entorpecerla.

Cuarto. Finalmente, no hay que olvidar que:

– La escritura la otorga, junto con la representante de la sociedad propietaria de la finca, un técnico que certifica todos los extremos que sobre la construcción y sus características técnicas y urbanísticas de la construcción, en ella se reflejan, en particular la antigüedad de la finca.

– Se acompaña una certificación catastral descriptiva y gráfica, que pone de manifiesto que existe una realidad física muy distinta de la tabular.

– Se incorpora a la escritura copia de los planos y de la licencia concedida en su día por el Ayuntamiento de Madrid, recordemos, en el año 1973, fecha en la que se hicieron las obras que ahora se declaran.

Está claro el legítimo interés de Plaher, S.A. en lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica, y que su propiedad aparezca correctamente descrita en el Registro de la Propiedad, ahora se trata de dilucidar si la falta de autorización de la junta de propietarios modifica realmente el título constitutivo y/o lesiona, algún otro interés digno de tutela en el caso que nos ocupa.

En su virtud, solicita que, se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad, titular del Registro de Galapagar, Doña Cristina Zabala Guadalupe, respecto de la escritura autorizada por mí el día 27 de julio de 2017, número 1.093 de protocolo, subsanada por otra también autorizada por mí el día 24 de noviembre de 2017, número 1.673 de protocolo, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación y ordenando su inscripción».

## V

Mediante escrito, de fecha 9 de abril de 2018, el registrador informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 18, 19 bis y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2006 y 3 de enero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 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 y 23 de abril de 2014, 10 de marzo de 2016 y 13 de septiembre de 2017.

1. Mediante este recurso se pretende inscribir una escritura de declaración de obra nueva y establecimiento de comunidad funcional o de intereses otorgada ante el notario don Vicente María de Prada Guaita el día 27 de julio de 2017 con el número de protocolo 1.093, rectificadora y subsanada mediante escritura otorgada ante el mismo notario el día 24 de noviembre de 2017 con número de protocolo 1.673 en que se modifica la planta ático, planta cubierta o terraza de unas casas sitas en Madrid que consta inscrita con una superficie de 750 metros cuadrados y en cuya parte posterior central ocupando una superficie de 92,96 metros cuadrados se hallan enclavadas las viviendas de los porteros de ambas fincas, en el sentido de hacer constar que en la actualidad y desde el año 1973, que originariamente estaba en estructura, se encuentra construida y dividida de hecho y materialmente en tres elementos susceptibles

de aprovechamiento independiente: una vivienda y dos oficinas, eliminando las dos viviendas de los porteros anteriormente mencionadas.

Para decidir si cabe entrar en el fondo del asunto deben resolverse dos cuestiones previas: en primer lugar, si la interposición del recurso es o no extemporáneo; y, en segundo lugar, si cabe interponer el recurso contra la calificación de la registradora sustituta como entiende el notario recurrente.

2. En cuanto a la primera cuestión, relativa al plazo de interposición del recurso, son relevantes las siguientes circunstancias: la calificación es de 4 de enero de 2018, notificada el mismo día tanto al presentante como al notario autorizante. El día 18 de enero de 2018 se solicitó la calificación sustitutoria exclusivamente por el presentante, y fue confirmado el defecto primero por calificación de 7 de febrero de 2018. Dicha calificación fue notificada junto al solicitante al notario autorizante el día 15 de febrero de 2018, y éste interpuso recurso el día 13 de marzo de 2018 ante la Oficina Central de Atención al Ciudadano y Registro General del Ministerio de Justicia.

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

En principio, si se tiene en cuenta que en el presente caso la notificación de la calificación al recurrente fue recibida el día 4 de enero de 2018, y que el recurso se interpuso el día 13 de marzo de 2018, no cabría 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.

3. Esta conclusión no quedaría desvirtuada por el hecho de que el presentante del documento hubiera solicitado una calificación sustitutoria resuelta mediante decisión de la registradora sustituta el día 7 de febrero de 2018 (notificada el día 15 de febrero de 2018) por la que se confirmó parcialmente la calificación inicial. 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 de la registradora sustituta determina el «dies a quo» para la interposición del recurso

(*vid.* Resoluciones de 23 de julio de 2004 y 21 de noviembre de 2009). En congruencia con lo anterior, este Centro Directivo sostuvo que la solicitud de la calificación sustitutoria produce efectos suspensivos de los plazos para la interposición del citado recurso. Efecto suspensivo que se reconoce en beneficio del interesado, y ello «tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que obrarían en poder del registrador sustituto» (*cf.* Resoluciones de 6 de octubre de 2004 y 21 de noviembre de 2009).

4. Este Centro Directivo mantuvo igualmente que esas mismas conclusiones (eficacia suspensiva de la solicitud de calificación sustitutoria sobre los plazos para interponer el recurso) son extrapolables al caso de que, solicitada la calificación sustitutoria por el presentante, se interpusiera después el recurso por el notario autorizante. En este sentido la citada Resolución de 21 de noviembre de 2009, y posteriormente la de 5 de septiembre de 2011, afirmaron que era aplicable el mismo criterio antes visto «cuando el que ha instado el cuadro de sustituciones es el presentante y el que interpone el recurso es el notario autorizante, por cuanto según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse no sólo al presentante, sino también «al Notario autorizante del título presentado»; y habida cuenta del fundamento de dicha norma, ha de concluirse que en caso de que el registrador sustituto a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria califique negativamente dicho título deberá notificar su calificación al Notario autorizante de la escritura, en el plazo y la forma establecidos en el artículo 322, toda vez que dicha notificación determina el «dies a quo» del plazo para la interposición del recurso por cada uno de los legitimados legalmente para ello», apoyando esta conclusión sobre la tesis de que la «facultad de solicitar una calificación a cargo de registrador sustituto conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de la interposición del recurso contra la calificación negativa inicial». Esta tesis, que sostiene la asimilación de la calificación sustitutoria con un recurso previo de reposición típicamente administrativo (e inexistente en el procedimiento registral), era congruente con la interpretación que este Centro Directivo venía haciendo de la reforma operada en la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el sentido de que «una de las razones de las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo, habiendo extendido el legislador ese proceso de administrativización al mismo procedimiento de recurso frente a la calificación, siendo evidente que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, reformó íntegramente el procedimiento de recurso

tomando sin duda como referente el recurso de alzada previsto en la LRJPAC» (*cfr.* por todas, Resolución de 21 de mayo de 2007).

5. Ahora bien, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 23 de abril de 2014, esta tesis debe entenderse superada por la actual doctrina jurisprudencial sentada por nuestro Tribunal Supremo respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, fijada en la Sentencia del Alto Tribunal, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, y, g) en concreto, los efectos del

silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, rectificando su anterior posicionamiento (*cf.*, por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013 y 17 de febrero de 2014), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

6. Esta doctrina jurisprudencial, a su vez, ha provocado la declaración judicial de nulidad de la Resolución de 21 de noviembre de 2009, por sentencia número 3/2012 de 16 de enero de 2012, del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante (firme), en virtud de allanamiento de la propia Administración demandada.

Esta nueva situación obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Afirmó entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debe reiterarse, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (*cf.* artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (*cf.* artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)».

Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968

y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

7. En definitiva, 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 y a la calificación por sustitución, 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» (*vid.* por todas, Resolución de 30 de enero de 2014)–.

Y es desde esta perspectiva, obligadamente renovada por el necesario acatamiento de la doctrina jurisprudencial reseñada, desde la que ha de revisarse igualmente la doctrina de este Centro Directivo sobre la eficacia suspensiva de la solicitud de la calificación sustitutoria sobre el plazo para recurrir de los legitimados para ello respecto de quienes no hayan solicitado dicha intervención registral sustitutoria, doctrina basada, al menos en parte, en postulados que ya no pueden mantenerse.

8. Partiendo de lo anterior deben interpretarse las normas que establecen las medidas con las que cuentan los interesados para desvirtuar la calificación registral negativa, que son de dos clases, siendo su tratamiento legal distinto, así como los plazos, cómputos y efectos.

Por una parte, la Ley Hipotecaria en los artículos 322 a 328, bajo la rúbrica de «recursos contra la calificación» se refiere únicamente a la impugnación de la calificación registral por vía del recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (aparte de los supuestos del artículo 324, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria) y del recurso judicial directo a través de demanda en juicio verbal contra la calificación registral, regulando también el recurso judicial en juicio verbal contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado desestimatoria del recurso. La ley prevé para estos supuestos el plazo de cada recurso, que es un mes para el recurso y de dos meses cuando se trata del recurso judicial directo a través de demanda en juicio verbal, siendo el cómputo de dichos plazos el de la notificación de la calificación negativa, que se regula en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, estando legitimados para dichos recursos los interesados a que se refiere el artículo 325 de la propia Ley Hipotecaria.

El plazo de interposición de recurso una vez vencido da lugar a la caducidad y a la consiguiente inadmisión del recurso, sin perjuicio de que se pueda interponer el recurso judicial que tiene un plazo mayor, y sin perjuicio de que cada interesado pueda interponer el recurso que tenga por conveniente dentro del respectivo plazo pues el cómputo puede variar para cada interesado según el momento en que reciba la notificación de la calificación registral.

Atendiendo al artículo 326, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, el plazo de interposición de recurso por parte del notario autorizante, como legitimado para ello conforme al artículo 325 de la misma, habría caducado según lo indicado anteriormente, pues la interposición se produce pasado el plazo del mes desde que se le notificó la calificación negativa conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

9. Como medida distinta de los recursos para desvirtuar una calificación registral negativa, la Ley Hipotecaria prevé la solicitud de calificación por 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, a diferencia de los supuestos anteriormente indicados. 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 ésta 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: 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 de la Ley». Seguidamente, el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece varias reglas para el supuesto de que los interesados ejerciten «el derecho a solicitar al registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados».

Según la regla 1.<sup>a</sup> de dicho artículo, este derecho del interesado lo debe ejercer «en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de documentación complementaria».

Por tanto, la calificación por registrador sustituto recibe el tratamiento legislativo de alternativa frente al recurso ante la Dirección General, de forma que, recibida la notificación de una calificación desfavorable, el interesado podrá optar conforme al artículo 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. Ahora bien, en el caso de que opte por esta última vía, 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 5.<sup>a</sup> del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme al 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».

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.<sup>a</sup> 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, párrafo segundo, 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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».

Esta limitación objetiva del eventual recurso a los defectos respecto de los que se haya solicitado la previa revisión a través de una calificación sustitutoria, que los haya confirmado, resulta decisiva para la concreción del ámbito de la calificación del registrador sustituto y para la posibilidad de que se inicie un nuevo plazo de recurso a través de la notificación de la calificación del registrador sustituto al interesado que la promovió. Resultaría incongruente que la facultad para recurrir del interesado, tras la calificación sustitutoria que confirme la inicial, se limite a los defectos respecto de los que se instó la revisión por dicha vía, y sin embargo respecto de otros interesados que ni solicitaron dicha calificación sustitutoria (o del notario autorizante), ni recurrieron en su momento, se reabrieran los plazos del recurso respecto de la totalidad de los defectos señalados en la calificación inicial. Asimismo, no resultaría justificado que por el mero hecho de que un interesado, dentro de la tramitación del procedimiento registral, hubiera querido plantear una revisión sólo respecto a algunos de los defectos señalados en la nota calificadora, por estar conforme con los demás, posibilitara que se abriera de nuevo un recurso para los legitimados para dicho recurso con toda la amplitud propia del recurso contra la calificación. Y también sería inadecuado que por el mero hecho de que uno de

los interesados hubiera planteado el trámite del registrador sustituto por voluntad personal propia, se permitiera que se incorporaran al trámite de recurso otros interesados que ni manifestaron ninguna voluntad sobre el cuadro de sustituciones dentro del plazo de quince días previsto para ello ni formularan los recursos correspondientes dentro de los plazos perentorios establecidos en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria a partir del momento en que se les notificó la calificación registral negativa, pues la calificación del registrador sustituto no es susceptible de recurso ni se notifica a todos los interesados sino únicamente al que instó la aplicación del cuadro según la repetida regla 5.<sup>a</sup> del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

10. 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 distintas 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). Pero una cosa es que se produzca la suspensión de la resolución de la Dirección General en el trámite de recurso ya interpuesto dentro de plazo y otra diferente es que se pretenda la suspensión o interrupción del plazo mismo para interponer el recurso por uno de los interesados que dejó pasar los plazos y que pretenda aprovecharse de una tramitación no instada por él y a la que es ajena, pues el plazo de interposición de recurso para los interesados que no hayan acudido a la opción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es el de un mes (o dos meses si se trata de recurso judicial) desde la notificación de la calificación negativa del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, única que se les notifica a los que no interpusieron la opción de la calificación del registrador sustituto.

11. En consecuencia, en relación con el caso objeto del presente expediente, dado que el notario recurrente no solicitó calificación sustitutoria, que la calificación inicial de registrador competente se le notificó el día 4 de enero de 2018 y que el recurso se interpuso el día 13 de marzo de 2018, procedería inadmitir el recurso interpuesto por haberlo sido fuera de plazo.

En todo caso, cabría recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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, entre otras muchas), 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, 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.

12. No obstante, una vez sentada la doctrina anterior sobre las normas de inadmisión del recurso interpuesto fuera de plazo, se dan en el presente supuesto algunas circunstancias que permiten mantener la admisión del recurso y entrar en el fondo del mismo. Una cosa es la doctrina que procede mantener sobre la inadmisión del recurso interpuesto fuera de plazo respecto

a la interpretación de los preceptos legales que se refieren al caso, y otra distinta es que en el supuesto planteado, vistas las circunstancias especiales que concurren, se entienda que procede la admisión del mismo.

La razón especial que se da en este supuesto es que se ha notificado la calificación del registrador sustituto no sólo al interesado sino también al notario autorizante con fecha 15 de febrero de 2018, según resulta del informe de la registradora, concediéndoles los correspondientes recursos, por lo que no puede ahora verse defraudado ninguno de ellos por una inadmisión cuando se le ha concedido plazo para recurrir a partir de la nueva notificación.

13. La segunda de las cuestiones que procede tratar en el presente expediente es la relativa al propio objeto del recurso, ya que el notario recurre la calificación de la registradora sustituta de manera expresa, al indicar en el propio cuerpo de escrito de recurso que se «solicita que, se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la Registradora de la Propiedad, titular del Registro de Galapagar, doña Cristina Zabala Guadalupe». Este Centro Directivo se ha pronunciado en diferentes resoluciones respecto de tal cuestión en expedientes en los que el recurso se dirige tanto contra la calificación del Registrador sustituido como contra la del Registrador sustituto. Así la Resolución de 13 de septiembre de 2017 confirmó dicha doctrina al disponer que «el recurrente en su escrito hace alusión tanto a la calificación del registrador competente como a la del registrador sustituto y a este respecto este Centro Directivo ha declarado (*cf.*, 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 y 10 de marzo de 2016) 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 (*cf.* artículo 19 bis, 5.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria). En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación de la registradora sustituida por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone también contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible».

Resulta evidente que tal conclusión no es aplicable al presente expediente en el que el notario recurrente manifiesta de manera clara e inequívoca el

objeto de su pretensión al dirigirse «frente a la calificación negativa de la Registradora de Propiedad, titular del Registro de Galapagar», registradora sustituta.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de junio de 2018 (5.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 11 de julio de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. A. H. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la entidad mercantil «Buildingcenter, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarubia, a practicar la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento ejecutivo, por estar caducada la anotación en la que se sustenta la adjudicación.

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 2018, fue notificada el día 1 de marzo de 2018 al presentante y que el recurso se interpuso el día 17 de abril 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 (*cf.* 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, 11 de julio de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 20 de julio de 2018 (9.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. D. G. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

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

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue notificada el día 2 de mayo de 2017, según se expresa en el informe del registrador.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 28 de mayo de 2018, que tuvo entrada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo.

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. En cuanto a la posibilidad de admitir un «recurso extraordinario de revisión al amparo del artículo 112 de la Ley 39/2015», debe ser claramente rechazada.

A tal efecto debe recordarse la naturaleza del procedimiento registral, para poder así determinar si el régimen de recursos en dicho procedimiento puede quedar sujeto a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tal y como pretende el recurrente.

Según la doctrina de esta Dirección General, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios:

a) La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto – artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

b) Por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta.

c) Es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad).

d) La Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil.

e) De esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral.

f) Lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los espec-

tos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento

g) En concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

h) Finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por este Centro Directivo, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la Resolución de esta Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo. Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental –de aplicación preferente, por tanto– que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral.

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, (*cf.*, por todas, la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014 y 20 de abril de 2016), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como ha afirmado la Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Se dijo entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debe-

mos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (*cf.* artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (*cf.* artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria)». Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

Por todo ello debe concluirse la especial naturaleza del procedimiento registral y la inaplicabilidad al mismo de forma indiscriminada de las normas de procedimiento administrativo, en especial en lo relativo al régimen de recursos.

5. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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 el presente caso, podrá acompañarse en dicha nueva presentación la nueva documentación administrativa obtenida y que ahora se alega, para proceder a su calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos y por no ser admisible el recurso extraordinario de revisión en el ámbito 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, 20 de julio de 2018 (9.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 20 de julio de 2018 (10.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. D. G. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

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

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue emitida el día 18 de abril de 2017 y tras ser notificada se prorrogó el asiento de presentación 60 días desde la última de las notificaciones (*cf.*: artículo 323 Ley Hipotecaria), hasta el día 29 de agosto de 2017, según se expresa en el informe del registrador.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 28 de mayo de 2018, que tuvo entrada el mismo día en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo.

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. En cuanto a la posibilidad de admitir un «recurso extraordinario de revisión al amparo del artículo 112 de la Ley 39/2015», debe ser claramente rechazada.

A tal efecto debe recordarse la naturaleza del procedimiento registral, para poder así determinar si el régimen de recursos en dicho procedimiento puede quedar sujeto a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tal y como pretende el recurrente.

Según la doctrina de esta Dirección General, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto,

resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios:

a) La función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

b) Por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta.

c) Es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad).

d) La Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil.

e) De esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral.

f) Lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento

g) En concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo.

h) Finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por este Centro Directivo, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la Resolución de esta Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo. Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental –de aplicación preferente, por tanto– que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral.

Esta doctrina ha sido lógicamente asumida por la oficial de este Centro Directivo, (*cf.*, por todas, la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 23 de abril de 2014 y 20 de abril de 2016), y nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011, de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y por la número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido.

Por tanto, como ha afirmado la Resolución de este Centro Directivo de 23 de abril de 2014, esta jurisprudencia obliga a recuperar la doctrina clásica de este Centro Directivo en relación con la naturaleza del procedimiento y función registral, doctrina que fue sintetizada en la Resolución de 26 de junio de 1986. Se dijo entonces, y hoy a la vista de la reseñada jurisprudencia debemos reiterar, que «indudablemente, y al igual que sucede con el Registro Civil (*cf.* artículo 16 del Reglamento del Registro Civil y párrafo X del Preámbulo de este Reglamento), la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aun-

que como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación—, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa —las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble— son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (*cf.* artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1.º, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria). Ya con anterioridad se planteó en este Centro Directivo si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

Por todo ello debe concluirse la especial naturaleza del procedimiento registral y la inaplicabilidad al mismo de forma indiscriminada de las normas de procedimiento administrativo, en especial en lo relativo al régimen de recursos.

5. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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 el presente caso, constando presentados nuevamente los títulos y pendiente de tramitación un procedimiento de rectificación de descripción, según expone el registrador en su informe, podrá aportarse a los documentos presentados la nueva documentación administrativa obtenida y que ahora se alega, para proceder a su calificación con dichos títulos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por su presentación fuera de los plazos legalmente establecidos y por no ser admisible el recurso extraordinario de revisión en el ámbito 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, 20 de julio de 2018 (10.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 25 de julio de 2018 (5.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don Alfonso de la Fuente Sancho, notario de San Cristóbal de La Laguna, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tacoronte, don Carlos Alfonso Tocino Flores, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de legado.

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 22 de enero de 2018, fue notificada telemáticamente al notario autorizante el mismo día y en segunda notificación el día 9 de marzo de 2018, y que el recurso se interpuso el día 28 de abril 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 (*cf.* 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, entre otras y por todas la 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, en su caso, en los términos expresados y dentro de los plazos legales, 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, 25 de julio de 2018 (5.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 25 de julio de 2018 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por doña E. M. C., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la entidad mercantil «Buildingcenter, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Estepa, don Nicolás Antonio Fernández Fernández, a practicar la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 573/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Estepa.

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 abril de 2018, fue notificada el mismo día al presentante y que el recurso se interpuso el día 7 de mayo 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 (*cf.* 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, 25 de julio de 2018 (6.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 26 de julio de 2018 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don A. B. T., en nombre y representación de «Abanca Corporación Bancaria, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 1, don Óscar Eimil Trasancos, a inscribir un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución hipotecaria –número 882/2008– seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de dicha ciudad.

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 23 de abril de 2018, fue notificada el mismo día al presentante (según consta en el expediente y reconoce el recurrente en su escrito de impugnación) y que el recurso se interpuso el día 25 de mayo 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 (*cf.* 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 julio de 2018 (4.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 26 de julio de 2018 (5.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. A. F., abogado, en nombre y representación de «Prorosan, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, a la práctica de una anotación de querrela ordenada mediante mandamiento expedido por el por el Juzgado de Instrucción número 3 de Alcobendas el día 19 de marzo de 2018, en el procedimiento número 406/2018.

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 30 de abril de 2018, fue notificada el mismo día al presentante (por correo certificado recibido el día 3 de mayo de 2018, según consta en el expediente) y que el recurso se interpuso el día 13 de junio de mayo 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, 26 de julio de 2018 (5.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 30 de julio de 2018 (3.ª)**

En el recurso interpuesto por don J. F. L. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Melilla, don Juan Pablo García Yusto, a la inscripción de la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

1. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria señala que: «El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada (...) Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

2. Interpuesto el recurso por don J. F. L. C., fue requerido en fecha 20 de julio de 2018 por el registrador de la Propiedad de Melilla, don Juan Pablo García Yusto, para que en el plazo de diez días aportase el título objeto de calificación en original o por testimonio de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Transcurrido el indicado plazo sin que se haya aportado la documentación requerida conforme al artículo 327 de la citada ley, procede tener por desistido al recurrente y, en consecuencia, declarar la inadmisión del recurso.

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 pro-

rrogado 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, 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 inadmitir el recurso por no aportar la documentación requerida para su tramitación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de julio de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.

---

### **Resolución de 20 de septiembre de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don X. M. P., en nombre y representación de la sociedad «Offi Down, S.L.», contra la decisión del registrador de la Propiedad de Cambrils, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, de practicar la cancelación de la inscripción 4.<sup>a</sup> del dominio de la finca registral número 16.693 N del término municipal de Cambrils, a favor de dicha entidad mercantil, inscripción extendida en virtud de escritura pública de compraventa autorizada el día 28 de febrero de 2006.

Dicha cancelación se practicó, conforme al artículo 134 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cumplimiento de mandamiento judicial de cancelación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la referida finca, en cuyo folio registral consta extendida nota marginal de expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas con fecha 23 de mayo de 1997, fecha anterior por tanto a la citada compraventa.

En este expediente el registrador alega que no es posible un recurso en el procedimiento registral contra el asiento de inscripción o cancelación, pues dichos asientos, una vez practicados, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales de justicia, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan 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 impositivas, 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».

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 (*vid.*, por todas, la reciente Resolución de 18 de abril de 2018), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente 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), por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la

calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

En definitiva, no cabe recurso contra una calificación positiva de la cual se deriva la práctica de un asiento, ya que aquél sólo cabe contra la calificación negativa (artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria); y una vez practicado el asiento en virtud de la calificación positiva del título, queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), debiendo acudir en caso de error o inexactitud a los procedimientos recogidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para su rectificación (*vid.* las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de mayo de 2002, 15 de octubre de 2005 y 14 de enero de 2006, entre otras).

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 septiembre de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 26 de septiembre de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don D. J. T. F. contra la certificación expedida por el registrador de la Propiedad de Sevilla número 10, don José María de Pablos O'Mullony.

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 cuanto a la expedición de certificaciones el artículo 228 de la Ley Hipotecaria dispone que «si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y

del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del registrador, plazo de resolución y revisión jurisdiccional de ésta».

En el presente caso consta expedida la certificación, a la vista de la cual el interesado solicita la ampliación de lo reclamado en su escrito de 3 de mayo de 2018, que se trata de un recurso contra una calificación anterior, actualmente resuelto por esta Dirección General en Resolución de 19 de julio de 2018.

Por tanto no existe 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 (*cf.* artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria), resultando extemporáneas las alegaciones formuladas. 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, 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 (*cf.* artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «*lege ferenda*» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (*cf.*, 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 (*cf.* 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 (*cf.* 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 (*cf.* 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 (*cf.* 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)» (*cf.* 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, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia

del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la Sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior –*cf.* 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 recu-

rió 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, 26 de septiembre de 2018 (3.<sup>a</sup>).–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 3 de octubre de 2018 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don F. F. G. contra la calificación fuera de plazo respecto de determinadas escrituras públicas por parte del registrador de la Propiedad de San Roque, don Manuel Felipe Vargas–Zúñiga Juanes.

Tales escrituras fueron autorizadas por el notario de Cádiz, don Gabriel Alarcón Santaolalla, los días 25 de octubre de 1979, con el número 984 de protocolo, y 28 de febrero de 1980, con el número 261 de protocolo, y por el notario de Mijas, don José Herrera Estévez, el día 22 de julio de 1996, con el número 2.450 de protocolo.

En este expediente el registrador alega que, ante las confusiones, deficiencias y omisiones que presentaba el recurso, requirió al recurrente para que subsanara su petición (entre otros aspectos, necesidad de presentación original o testimonio de los títulos y acreditación de la legitimación en el plazo de diez días desde que tuvo lugar el requerimiento –10 de julio de 2018–), y ha transcurrido ese plazo sin que se hayan presentado las subsanaciones requeridas.

El artículo 327, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria establece que el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el Registro que calificó para dicho Centro Directivo, «debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada».

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso contra la calificación registral negativa podrá ser interpuesto por quien ostente notoria-

mente 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. Además, como informa el registrador de la Propiedad interino, don Julio Garrido Requena, las notas de calificación no atribuyen defectos de redacción a las escrituras y no queda claro si se quiere recurrir el fondo del asunto o el aspecto formal de plazos de calificación y notificación.

Consta en el expediente que por el registrador se requirió 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 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 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).

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 octubre de 2018 (4.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 17 de octubre de 2018 (2.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don A. R. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña M. E. G. M, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Molina de Segura número 2, don José Simeón Rodríguez Sánchez, a practicar la cancelación de cargas ordenada en un mandamiento dictado en procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1796/2001, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Murcia.

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 junio de 2018, fue notificada al presentante y al referido Juzgado los días 6 y 7 de junio de 2018 y que el recurso se interpuso el 17 de julio 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 (*cf.* 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.

Esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de octubre de 2018 (2.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 18 de octubre de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don E. A. S. B., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Denia número 2, doña Susana Juste Ribes, a la expedición de certificación de cargas ordenada por mandamiento dictado el día 24 de marzo de 2017 en procedimiento de ejecución hipotecaria número 208/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Denia, a instancia de dicha sociedad contra don J. F. V. y «Árborea Desarrollos Inmob., 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 fecha 20 de octubre de 2017, fue notificada al presentante el día 25 de octubre de 2017 y al referido Juzgado el día 31 de octubre de 2017, y que el recurso se interpuso el día 20 de julio 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 (*cf.* 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 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 31 de octubre de 2018 (6.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don D. P. A., en nombre y representación de la sociedad «Konstrunorest, S.L.», contra la calificación de la registradora de Puenteareas, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, respecto del oficio expedido el día 1 de junio de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Puenteareas, en procedimiento ordinario número 477/2016, conteniendo la sentencia dictada por el referido Juzgado el

día 13 de marzo de 2018, presentado bajo asiento número 599 del Diario 80, por el que se solicita la práctica de anotación de crédito refaccionario en la cantidad de 24.565,44 euros en la finca registral número 24.562 de Salvatierra de Miño, propiedad de «Promocons Visalmi, S.L.».

En este expediente la registradora informó de que, dado que don D. P. A. no había acreditado la representación en forma auténtica, de acuerdo con el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo establecido por dicho artículo, el día 13 de agosto de 2018 requirió al recurrente para que subsanara dicha falta, y ha transcurrido ese plazo sin que se haya presentado la subsanación requerida.

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 en el expediente que por la registradora se requirió 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 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 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).

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 octubre de 2018 (6.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

### **Resolución de 14 de noviembre de 2018 (2.ª)**

En el recurso interpuesto por doña M. R. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, don José Pablo Bolado Rodrigo, a inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial.

El registrador, en su informe, manifiesta que la recurrente no ha aportado con el escrito más que una «simple copia de Resolución Judicial dictada por la que se aprueba el Cuaderno Particional, ratificado por las partes. No se acompaña este último».

El artículo 327, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el Registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada».

Como ha afirmado este Centro Directivo en distintas Resoluciones, como la 21 de abril de 2015, la razón de ser de dicho precepto, en lo que ahora interesa, es que siendo el objeto del recurso contra la calificación de los registradores la decisión de no inscribir (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y dado que esta decisión se toma en función del documento público presentado al efecto (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la resolución del recurso sólo puede llevarse a cabo a la vista del mismo documento en que el registrador basó su decisión (*vid.* Resolución de 5 de septiembre de 2011).

Es cierto que, por aplicación de lo establecido en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el registrador debería haber requerido a la recurrente para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición. Sin embargo, a pesar de esta irregularidad procedimental, no es posible admitir a trámite este recurso, dado que resulta imposible pronunciarse con certeza sobre el fondo del asunto sin analizar el documento cuya calificación ha dado lugar al recurso.

No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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, si se presenta de nuevo el título debe ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a ella, de ser negativa, 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, 14 de noviembre de 2018 (2.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 14 de noviembre de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don H. O. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Lerma, doña Paula Calvo Sánchez, relativa a una solicitud de acceso a los libros del Registro y posterior expedición de certificación.

Mediante escrito, de fecha 12 de junio de 2018, don H. O. A. solicitó acceso a los libros del Registro en relación con determinadas fincas registrales, solicitud que fue denegada mediante nota de calificación negativa de fecha 19 de junio de 2018. Mediante nuevo escrito, de fecha 12 de julio de 2018, don H. O. A. solicitó la expedición de certificación literal del completo historial registral de dos fincas, así como de las certificaciones administrativas en cuya virtud se practicaron las inmatriculaciones de tales fincas en el año 1956. Dicha certificación registral fue expedida el día 17 de julio de 2018, conteniendo copia literal de dichos historiales e informando de la inexistencia en los archivos del Registro de las referidas certificaciones administrativas que sirvieron de títulos para la inmatriculación, dada su antigüedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 414 del Reglamento Hipotecario («los legajos de documentos existentes en el Registro que tengan matriz, hubiesen sido expedidos por duplicado o aparezcan registrados en otras oficinas, podrán inutilizarse una vez transcurridos veinte años desde que fueron formados (...)»).

Mediante escrito de recurso, de fecha 16 de agosto de 2018, don H. O. A. solicita:

«1.º Que se ordene al Registro de la Propiedad de Lerma el rescate de las certificación/es administrativa/s que soportan las inscripciones de los veinticuatro inmuebles que contiene el «Asiento de presentación nº 302» [causado por la citada instancia de 12 de julio de 2018].

2.º Que se le permita al recurrente el acceso a los Libros registrales y documentos o legajos que soportan las inscripciones de dichos veinticuatro inmuebles».

El recurso debe ser inadmitido en sus dos peticiones. En cuanto a la primera debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en rela-

ción con el objeto del recurso (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, como pueda ser la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria), ni, como sucede en este caso, el ordenar al registrador la realización de una actuación de reintegración o «rescate» de documentos obrantes inicialmente en los legajos del Registro, en caso de haber sido trasladados a archivos históricos o de haber sido destruidos conforme a las disposiciones legales (*vid.* artículo 414 del Reglamento Hipotecario), o las eventuales responsabilidades administrativas o de otro orden que, a juicio del recurrente, se pudieran deducir, cuestiones ajenas al objeto del recurso gubernativo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, obsérvese que, conforme al artículo 228 de la Ley Hipotecaria, «si el registrador se niega a la manifestación de los libros del Registro o a expedir certificación de lo que en ellos conste, el interesado podrá recurrir la decisión de éste ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria (...)», siendo así que en el presente caso, y en relación con las aludidas certificaciones administrativas inmatriculadoras, la registradora no se niega a la expedición de la certificación, sino que emite una certificación negativa (*vid.* artículo 223.3º de la Ley Hipotecaria), esto es, de no existir en los libros y legajos del Registro los documentos a que se refiere la petición de certificación. Por tanto, en puridad no ha habido en relación con tal extremo una denegación de la petición de certificación y, en consecuencia, en rigor el recurso carece de objeto.

En cuanto a la segunda petición, debe ser igualmente inadmitido el recurso pues la petición de acceso a los libros y legajos del Registro fue objeto de solicitud en virtud de la instancia de fecha 12 de junio de 2018, siendo objeto de una calificación negativa el día 19 de junio de 2018, resultando el recurso en este punto extemporáneo.

En efecto, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Si se tiene en cuenta que la calificación, de 19 de junio de 2018, fue notificada el día 5 de julio de 2018, según admite el propio recurrente en su escrito de fecha 13 de julio inmediato siguiente, y que el recurso se interpuso el día 14 de agosto 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. No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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, aquella firmeza no es obstáculo para que presentado de nuevo el título o solicitud 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, 14 de noviembre de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 15 de noviembre de 2018 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don M. O. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

#### HECHOS

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 90 de Madrid se tramitó el procedimiento ordinario número 292/2016, a instancias de don M. O. G. frente a los posibles herederos de don M. O. B. y frente a cualquier tercero con interés en la causa. Se dictó sentencia el día 29 de septiembre de 2017 por la que, con estimación íntegra de la demanda, se declaró haber lugar a la prescripción adquisitiva a favor del actor sobre la finca registral número 19.576 del Registro de la Propiedad de Madrid número 53.

## II

Presentado mandamiento librado en ejecución de dicha sentencia por doña L. E. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 90 de Madrid, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa  
Asiento nº 0792 del Diario 99  
Presentante: M. O. G.  
Juzgado: Instrucción nº 90 de Madrid  
Procedimiento: Procedimiento Ordinario 292/2016

## Hechos

Primero: Con fecha 9 de mayo de 2017 se expide mandamiento ordenando la inscribir el dominio de la finca registral 19576 en ejecución de sentencia—de la que se testimonia su contenido en el mandamiento—, del mismo Juzgado, de 29 de septiembre de 2017. Documentos que fueron presentados el 17 de mayo de 2018.

Segundo: En el mandamiento se ordena inscribir el dominio de la finca 19576 a favor de Don M. O. G., al haberse declarado en la sentencia citada que el señor O. G. adquirió la finca por prescripción adquisitiva.

Tercero: De la documentación presentada, y de las inscripciones registrales, resulta:

a) La Finca 19.576 consta inscrita a favor de Don M. O. B. y Doña J. G. E., en virtud de la escritura de 1964 que se cita en la sentencia. Esto es, por título de compra.

b) Se demanda a «posibles herederos de Don M. O. B.», sin que haya sido nombrado administrador judicial de la herencia yacente. Ni haya comparecido nadie como demandado.

c) En la demanda se solicita que «se declare que el actor ha adquirido por prescripción adquisitiva la finca recibida por fallecimiento de sus padres».

d) En la sentencia se dice que la madre del demandante adquirió el dominio por prescripción adquisitiva y que el actor ha poseído la finca durante más de 10 años después de la muerte de su madre, y a título de dueño.

e) La sentencia se dicta el 29 de septiembre de 2017, en rebeldía de los demandados. Y en ella no se ordena cancelar la inscripción a favor de Don M. O. B. y Doña J. G. E.

## Fundamentos de Derecho

Primero: No obstante decirse en el mandamiento que la sentencia es firme, al haber sido dictada en rebeldía de los demandados procede aplicar cuanto resulta de los artículos 501 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El artículo 524.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en los Registros públicos». Así, dictada en rebeldía una sentencia, no basta con que la misma sea firme, sino que es necesario que haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde, debiendo esperarse para la práctica de la inscripción pertinente al transcurso del plazo máximo extraordinario de 16 meses previsto por el artículo 502 de la LEC para el caso de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por seguir subsistiendo la causa de fuerza mayor. (Res. DGRN 15/02/2005). En el mismo sentido la Resolución de 20 de noviembre de 2007.

Es por ello que, procede suspender la inscripción del precedente documento, en tanto no se acredite por certificación del Juzgado competente que han transcurrido los plazos para interponer la acción de rescisión de la sentencia, firme, prescrita en el artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin haberse interpuesto la misma. No obstante, a instancia del presentante es posible tomar la anotación preventiva prescrita en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Segundo: Ni en la sentencia, ni en el mandamiento, se ordena cancelar la inscripción contradictoria a favor de los padres del demandante. Y, como ha declarado la DGRN (Resoluciones de 16 de abril y 17 de julio de 2015): Para poder inscribir una sentencia que reconozca la adquisición del dominio por usucapión es preciso que se ordene la cancelación de la inscripción registral del último titular del dominio (si bien no es necesario que la cancelación venga ordenada en la propia sentencia; basta, art. 521.2 LEC, con que se ordene en mandamiento posterior). Razona la Dirección General que el fundamento de esta formalidad radica en que el título del usucapiente no trae su causa del titular registral, y, por tanto, al resultar esta última titularidad incompatible con la reconocida en favor del usucapiente, debe ser formalmente cancelada.

El párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, dispone: «no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.»

En el presente caso no resulta haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna. Y en la sentencia, perfectamente congruente con el «petitum», no se ordena practicarla. Siendo así que en el Registro de la Propiedad rige el principio de rogación, y en este caso no se ordena practicar cancelación alguna, nada puede hacerse.

Tercero: Cuestión distinta, sin embargo, es la relativa a la calificación por el registrador del cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación civil para la prescripción adquisitiva. Es discutible la afirmación –contenida en la sentencia– de que el cónyuge superviviente era dueño por haber poseído pacíficamente y en concepto de dueño, pues Doña J. G. E. era ya propietaria con un título válido con carácter ganancial –la escritura de 1964, que causó inscripción a su favor– de la finca, y difícilmente es posible exteriorizar una posesión que contradiga un título de adquisición ganancial para fundar el título adquisitivo en otro de carácter privativo. Pero aun cuando lo anterior fuese cierto y debiese considerarse a doña J. como dueña de la finca con tal carácter, a su fallecimiento el bien se integraría en la masa hereditaria, y habiendo fallecido en 2015 en ningún caso habría transcurrido el plazo para que Don M. O. G. adquiriese el dominio por usucapión, extremo que debe calificar al registrador, al no ser una cuestión de fondo de la resolución judicial, sino un error material manifiesto, al señalar la sentencia que Don M. poseyó la finca durante más de 10 años después de la muerte de Doña J., hecho acaecido, según consta en la propia sentencia, en 2015.

El título de la adquisición de Don M. O. B. no puede ser, por lo tanto, la prescripción adquisitiva. Habida consideración de que la titular registral y propietaria por título de compra, y madre del actor, falleció en 2015. Fecha inicial del cómputo para la prescripción.

Cuarto: Estamos ante una sentencia dictada en procedimiento seguido contra «posibles herederos de Don M. O. B.» siendo así que la finca consta inscrita a favor de Don M. O. B. y Doña J. G. E., también fallecida según se dice en la sentencia. Aunque no se acompaña documentación que acredite el fallecimiento de los titulares registrales, en la sentencia se tiene por fallecidos a ambos. Y, sin embargo, no se demanda a los herederos de Doña J. G.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos

reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.»

El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, manifestación del principio constitucional de tutela judicial efectiva sancionado en el artículo 24 de nuestra Constitución, impide la práctica de una inscripción contradictoria con la inscripción si no se ha seguido el procedimiento contra el titular registral. Como ya dijera la DGRN en resolución de 30 de octubre de 2002: «El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, su consecuencia procesal constituida por el principio de relatividad de la cosa juzgada y sus corolarios registrales, que se reflejan en los principios de salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo, imponen que, para alterar una titularidad registral, es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir». En el presente caso no se ha constituido debidamente la relación jurídica procesal al no haber sido demandados los herederos de Doña J. G., titular registral.

Este defecto se estima insubsanable.

Quinto: Por otra parte, es una sentencia que, en procedimiento seguido contra los herederos indeterminados del titular registral, declara que el demandante ha adquirido por usucapición extraordinaria. Y debe aplicarse la doctrina de la Dirección General sobre procedimientos seguidos contra una herencia yacente, a cuyo tenor debería haberse nombrado un administrador judicial de la herencia pues nos encontramos ante un llamamiento a los herederos puramente genérico.

Así, de la Resolución de la DGRN de 20 de noviembre de 2007, se desprende la doctrina siguiente: Obtenida una resolución judicial por la que se reconoce haber adquirido por usucapición una finca, en un procedimiento seguido contra la herencia yacente integrada por los desconocidos herederos de una persona fallecida, y pretendiéndose la inscripción en el Registro, entiende la Dirección General que ello no es posible, dado que al no haberse adoptado las medidas cautelares previstas en la L.E.C. para este tipo de situaciones, especialmente el nombramiento de un administrador que represente los intereses de esos ignorados herederos, no se ha entablado correctamente el tracto sucesivo al no haber tenido el titular registral o sus herederos la posibilidad de intervenir oportunamente en el procedimiento. Se trata de una cuestión, la del correcto llamamiento al procedimiento del titular registral o sus causahabientes a fin de evitarles la indefensión, susceptible de calificación conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Se entiende igualmente que han de transcurrir los plazos máximos previstos en el artículo 502 de la L.E.C. para la inscripción de una sentencia dictada en rebeldía.

La reciente Resolución de 22 de junio de 2017 declara que es aplicable la doctrina de la misma DGRN «que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015).» Doctrina que debe limitarse «a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente», que es lo que sucede en este caso.

Resulta también de aplicación la doctrina de la Resolución de 25 de junio de 2005, a cuyo tenor «No cabe entender, sin embargo, en este caso que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un

administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 7912-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí en materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.». El que el demandante sea presunto heredero de los titulares registrales no solo contradice esta doctrina, sino que la refuerza.

A mayor abundamiento, téngase en cuenta que la admisibilidad de demandas contra herederos indeterminados debe ser considerado como un supuesto excepcional, en favor de acreedores o demandantes a quienes sea especialmente gravoso la averiguación de quienes son los herederos ciertos de los titulares registrales. Pero en ningún caso puede beneficiarse de tal excepción una persona en quien concurra la circunstancia de ser hijo del titular registral, quien, sin perjuicio de que pueda alegar la usucapión como título de su dominio, debe en todo caso demandar a los demás herederos, aportando el título sucesorio que acredite que todos ellos han sido parte del procedimiento.

Este defecto se estima insubsanable.

Sexto: Por último, y respecto de la citación por edictos en el presente caso. Como ya dijera el Tribunal Constitucional en Sentencia de 9 de mayo de 1991 «El emplazamiento por edictos en el “BOE” no garantiza suficientemente la defensa de quienes están legitimados para comparecer como demandados en procesos que inciden directamente en sus derechos e intereses. Es exigible el emplazamiento personal cuando los legitimados como parte demandada fueren conocidos e identificables a partir de los datos que figuren en el escrito de demanda, o de interposición del recurso contencioso-administrativo». En el presente caso bien pudo obtenerse la identificación de los demandados, caso de existir testamento. O tramitarse la declaración de herederos, por parte del actor.

Por su parte, la Resolución de la DGRN de 22 de julio de 2017, recordando la doctrina del Tribunal Constitucional, declara que «Partiendo de la gran relevancia que posee la correcta constitución de la relación jurídica procesal para garantizar el derecho de defensa recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, el Tribunal ha reconocido en numerosas ocasiones la especial trascendencia de los actos de comunicación del órgano judicial con las partes, en particular el emplazamiento, citación o notificación a quien ha de ser o puede ser parte, de cuya consecución depende su actuación en juicio. A este respecto, señala, recae sobre el órgano judicial no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. En concreto, para la validez constitucional de la notificación edictal ha exigido que se hayan agotado previamente por el órgano judicial las modalidades de notificación más aptas para asegurar la recepción de la misma por su destinatario –la notificación personal–, admitiendo el empleo de los edictos sólo en los casos en que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. A estos efectos el órgano judicial “ha de extremar las gestiones en la averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales a su alcance, de manera que el acuerdo o resolución judicial que lleve a tener a la parte en un proceso como persona en ignorado paradero debe fundarse en criterios de razonabilidad que conduzcan a la certeza, o cuando menos a una convicción razonable, de la inutilidad de los medios normales de citación” (por todas, Sentencias del Tribunal Constitucional número 219/1999, de 29 de noviembre, número 197/2013, de 2 de diciembre, número 61/2010, de 18 de octubre, fundamento jurídico segundo, y las que en ella se citan). Esta misma doctrina se ha

recogido en la Sentencia de 3 de marzo de 2011 citada en “Vistos” relativa precisamente a los actos de comunicación por edictos efectuados a los desconocidos herederos demandados sin previo agotamiento de los medios dirigidos a su identificación y localización.

Ciertamente, este defecto habría decaído en caso de haber sido nombrado, y notificado debidamente, un administrador de la herencia, conforme se dice en el Fundamento de Derecho Cuarto.

Séptimo: Todas las argumentaciones contenidas en los Fundamentos de Derecho cobran mayor relevancia en un supuesto como el que nos ocupa, en el que un hijo –y presunto heredero por lo tanto– de los titulares registrales, en lugar de tramitar la herencia de los mismos formula una demanda contra personas ignoradas, las cuales son citadas por edictos.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto denegar la inscripción del documento presentado.

Las calificaciones negativas (...)

Madrid, a 5 de junio de 2018 El Registrador Firmado: Francisco Javier Gómez Jené».

### III

Por el interesado se instó la calificación sustitutoria, en los términos previstos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Habiendo recaído según el cuadro de sustituciones dicha calificación en la registradora de la Propiedad de Móstoles número 2, doña María Esther Ramos Alcázar, dicha registradora inadmitió el día 9 de agosto de 2018 la solicitud de calificación sustitutoria por haber sido presentada fuera de plazo.

### IV

Contra la anterior nota de calificación, don M. O. G. interpuso recurso el día 17 de agosto de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho:

Primero. Que dicha calificación negativa argumenta en primer lugar que en la sentencia objeto de la inscripción de dominio a favor de mi representado, no se ordena formalmente la cancelación de la inscripción a favor de D. M. O. B. y D.<sup>a</sup> J. G. E.

Si bien la sentencia no ordena la cancelación de los asientos registrales que se hayan realizado a favor de D. M. O. B. y D.<sup>a</sup> J. G. E. En virtud de la escritura de 1964 que se cita en la sentencia, lo más cierto es que se ha declarado la prescripción adquisitiva a favor de mi representado sobre dicho inmueble objeto de las actuaciones por el reconocimiento de la posesión ininterrumpida de la madre de mi representado, D.<sup>a</sup> J. G., por más de 30 años, y si bien tras la muerte de esta en febrero de 2015, el mismo ha venido poseyéndola también de forma ininterrumpida incluso después del fallecimiento de D.<sup>a</sup> J. Ahora bien, el mismo adquirió la transmisión ipso iure sin interrupción, y desde la muerte del causante, haciendo notoria la posesión civilísima del artículo 440 LEC.

Por ello y en base al artículo 521 de la L.E.C, no es posible ejecutar sentencias constitutivas, como lo es la dictada en el procedimiento de usucapión, constitutiva del dominio de la finca registral. Por consiguiente, resulta evidente que conforme la legislación procesal por la que deben regirse los procedimientos judiciales, es imposible obtener en ejecución de sentencia la orden de cancelación del asiento contradictorio con el dominio declarado en sentencia, como afirma que debe obtenerse el registrador calificador. Y es que, como se manifiesta en la referida nota de calificación negativa, la orden de cancelación del asiento contradictorio con

el dominio que se declara en la Sentencia debe obtenerse a través de un mandamiento judicial obtenido en el procedimiento declarativo del que demanda la Sentencia. Dicho mandamiento, evidentemente, fue solicitado por esta parte al Juzgado, obteniendo el mandamiento de fecha 9 de mayo de 2018, que es el que se presentó en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, consideramos que, aunque el juez no ordene la cancelación de los asientos registrales, ha de llevarse a cabo la misma, por cuanto es consecuencia de la eficacia del título por el que fueron hechos dichos asientos registrales.

De contrario, sería un excesivo formalismo exigir que se ordene la inscripción del dominio de la finca por Sentencia firme. Y desde luego provoca una notoria indefensión y perjuicio grave a mi representado, quien ha obtenido un título judicial firme a favor de sus derechos, pero se mantiene vigente un acto dispositivo a favor de dos personas fallecidas, que no son el titular registral ni su verdadero propietario.

Y, por último, tenemos que indicar que con dicha calificación registral se está, dejando el camino libre a un fraude, en perjuicio de mi mandante, quien en su defensa solamente tiene una sentencia judicial firme declarando a su favor la prescripción adquisitiva de la finca, la cual, no es inscrita en el Registro de la Propiedad».

Segundo. Continúa la nota de calificación negativa argumentado que en ningún caso, el Sr. O., habría transcurrido el plazo de adquisición del dominio por usucapión, manifestando el propio registrador sorprendentemente que dicho extremo le corresponde a él como tal calificarlo al no tratarse de una cuestión de fondo de la resolución judicial. A mayor abundamiento, continúa alegando que no ha transcurrido el plazo para la prescripción adquisitiva debiendo ser la fecha de cuyo cómputo inicial la del fallecimiento de su madre. Todo ello erróneamente interpretado, sin la base jurídica que sí menciona la sentencia sobre la posesión civilísima del artículo 440 LEC y que hemos mencionado en el puno anterior de este recurso.

Matizar que en el supuesto planteado por el consultante, la adquisición de la propiedad de las fincas se ha producido por prescripción adquisitiva, en virtud de la posesión en concepto de dueños y de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años, y se ha declarado mediante sentencia judicial de un Juzgado de Primera Instancia que ha adquirido firmeza, que será el documento inscribible en el Registro de la propiedad.

En base a dicha argumentación, la calificación negativa del registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. La Resolución de la Dirección general de 31 de octubre de 2012 en materia de calificación de los registradores, en la extralimitación de sus funciones y de acuerdo con el artículo 100 RH señala que la calificación de los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado a las formalidades extrínsecas del documento y a los obstáculos que surjan del Registro.

La propia Dirección general, señala que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido, entra en el ámbito de la calificación registral, sin que ello signifique, en absoluto, entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. Extremo que debe achacarse a la titular del Registro 53 de Madrid, al haberse extralimitado en el ejercicio de sus funciones, causando con ello el enorme perjuicio que se ha irrogado para mi representada, al rechazar la inscripción del título de adjudicación a su favor y por consiguiente la cancelación de todos los asientos posteriores sin excepción.

En consecuencia, el título inscribible es el testimonio del decreto de adjudicación, y como quiera que aquel ordena incondicionadamente la inscripción a favor del Sr. O., y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde. Así sucede en este caso, donde las consideraciones por parte del registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales.

Tercero. Con respecto al último punto controvertido de la nota negativa en cuanto a que mi representado debería realizar una declaración de herederos con carácter previo a la interposición de la resolución judicial, y que a mayor abundamiento, no se han traído al pleito a los posibles herederos del de D. M. O. B. por llamamiento formalmente genérico, debiéndose haber nombrado un administrador judicial de la herencia, esta parte debe manifestar su profundo desacuerdo, fundamentando su oposición en los siguientes puntos:

– No se demanda a los herederos de D.<sup>a</sup> J. G. en la demanda precisamente por que existe declaración de herederos notarial abintestato formalizado por la notaria de D. Ramón María Luis Sánchez González, donde se reconoce como único heredero a mi mandante. Consta aportada al procedimiento como documento nº 17 de la documentación adjuntada a la demanda, la correspondiente acta de iniciación de declaración de herederos por fallecimiento de doña J. G. E. a instancia de su hijo don M. O. G. declaración de herederos. Y como documento nº 18, el acta de conclusión de la iniciación de declaración de herederos por fallecimiento de Doña J. G. E.

– No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Sin embargo, en el procedimiento, consta testamento, apreciada por el juez la correcta legitimación pasiva, como es el caso, declarada la adquisición por usucapión a través de la posesión ininterrumpida de D.<sup>a</sup> J. G. y transmitida ipso iure como heredero a mi representado y citados los causahabientes que no han inscrito su derecho al Registro de la Propiedad, no pueden pretender la protección registral.

Cuarto. Por último, el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su número 2.º, apartado 1, que la rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro del plazo de cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. Pues bien, a este respecto se ha de manifestar que la sentencia es de fecha 29 de septiembre de 2017, y que el edicto fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 6 de marzo, si bien es cierto que no consta en el título presentado a inscripción dicho dato, pero si consta que la sentencia es firme como poco desde el día 9 de mayo de 2018, que es la fecha del título a inscribir y donde consta su firmeza.

En consecuencia, si el plazo de rescisión de una sentencia dictada en rebeldía por parte del rebelde es de cuatro meses desde la publicación del edicto, y en el caso de la sentencia que el señor registrador no ha procedido a inscribir, la sentencia era firme como poco en fecha 9 de mayo de 2018, teniendo en cuenta que según la propia calificación registral negativa del señor registrador de la propiedad señala que la sentencia se presentó en fecha 18 de mayo de 2018, el plazo de los cuatro meses había transcurrido con exceso. Es más, a los demandados se les citó mediante edicto sin que comparecieran en juicio, es por ello que fueron declarados en rebeldía procesal. A esta parte le parece excesivo exigir el cumplimiento del plazo de 16

meses previsto en el último apartado del artículo 524 de la LEC pues los demandados, citados por edictos, no han comparecido a lo largo del procedimiento, y además la declaración de la sentencia sobre la titularidad de la finca a favor de D. M. O., se basa en una usucapión extraordinaria, transmitida además, a través de la figura de la posesión civilísima que reconoce el artículo 1960 de CC en virtud del reconocimiento del derecho del señor D. M. G. como heredero de la Señora D.<sup>a</sup> J. G., a través de la correspondiente declaración de herederos efectuada y de cuyos requisitos han sido ampliamente acreditados, por lo que no existe fundamentación alguna para no acatar la declaración efectuada en la sentencia cuya inscripción se solicita por lo que entendemos que debe estimarse el recurso también en cuanto a este motivo».

## V

El registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Como cuestión previa, en dicho informe el registrador plantea la extemporaneidad del recurso.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 5 del Código Civil; 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 209/2013, de 16 de diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2004, 14 de abril de 2005, 3 de mayo de 2006, 14 de marzo de 2007, 2 de febrero de 2012, 19 de octubre de 2016 y 25 de abril de 2018.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un mandamiento librado en ejecución de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario, por la que se declara que el actor ha adquirido la propiedad de una finca registral por prescripción adquisitiva.

El registrador se opone a la inscripción por concurrir una serie de defectos, que son impugnados por el recurrente. Sin embargo, debe resolverse previamente acerca de la alegación recogida por el registrador en su preceptivo informe, respecto a que el recurso se ha presentado fuera de plazo.

2. Han de tenerse en cuenta las siguientes fechas:

- La nota de calificación recurrida está fechada el día 5 de junio de 2018.
- Dicha nota de calificación se notifica al interesado el día 14 de junio de 2018.
- El día 12 de julio de 2018 se solicita la calificación sustitutoria.
- El día 9 de agosto de 2018 se inadmite por extemporánea la solicitud de la calificación sustitutoria.
- El día 10 de agosto de 2018 se notifica dicha resolución de inadmisión de la solicitud de la calificación sustitutoria.
- El día 16 de agosto de 2018 se presentó el escrito de recurso.

Respecto del cómputo del plazo, 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», entendió que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, 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 actualmente vigente 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 dispone: «3. 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».

3. Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 6 de octubre de 2004, «el uso de la facultad de solicitar una calificación a cargo de registrador sustituto conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no es propiamente un recurso, asemejándose a una reposición previa con los consiguientes efectos suspensivos de los plazos propios de su interposición, y ese efecto ha de mantenerse aunque la admisión de la solicitud de calificación sustitutoria fuera improcedente. Y ello tanto para evitar el riesgo de contradicción entre el resultado de esa calificación y sus efectos y los suspensivos de la interposición del recurso o incluso el contenido de la resolución del mismo, como para no provocar indefensión al interesado que estaría privado de los documentos a aportar al recurso que obrarían en poder del registrador sustituto».

A la vista de lo expuesto, resulta claro que, en el presente caso, cuando se solicitó la calificación sustitutoria se interrumpió el cómputo del plazo del mes para interponer el recurso. Ello con independencia de que dicha calificación fuera inadmitida por el registrador sustituto. En la fecha de solicitud de calificación del registrador sustituto (12 de julio de 2018) faltaban solo tres días para el vencimiento del plazo de un mes para la interposición del recurso, que realmente eran cuatro, porque el día final del cómputo (14 de julio de 2018) era sábado, y según el artículo 30.2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se consideran inhábiles los sábados, los domingos y los considerados festivos.

Esos cuatro días que quedaban pendientes se han de computar desde la fecha en la que se notificó la inadmisión de la calificación sustitutoria, el día 10 de agosto de 2018. Consecuentemente, el último día del plazo para interponer el recurso era el día 14 de agosto de 2018. Sin embargo, el escrito de recurso se presenta el día 16 de agosto de 2018, con lo que procede declarar su inadmisión por extemporáneo.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso, 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, 15 de noviembre de 2018 (4.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

## Resolución de 22 de noviembre de 2018 (2.ª)

En el recurso interpuesto por doña I. H. M., abogada, en nombre y representación de doña M. E. B. R., contra calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 1, doña Natividad Mercedes Mota Papaseit, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Mediante escritura otorgada por doña M. E. B. R. ante la notaria de Barcelona, doña Adela García Arana, el día 19 de julio de 2016, con el número 1.344 de protocolo, aquélla aceptó la herencia de don F. J. C. B. y se adjudicaron, entre otros bienes, la finca registral número 8.155 del Registro de la Propiedad de Badalona número 1.

Dicha escritura fue presentada en el referido Registro de la Propiedad el día 2 de diciembre de 2016 y fue calificada negativamente el día 13 de diciembre de 2016. Contra la expresada calificación negativa ya se interpuso recurso el día 15 de febrero de 2017, resuelto por esta Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 9 de mayo de 2017, que desestimó el recurso y confirmó la calificación impugnada.

Asimismo, con duplicidad de resolución en el mismo procedimiento, la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques procedió a resolver el expresado recurso en Resolución de 15 de mayo de 2017, publicada en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña el día 1 de junio de 2017, acordando desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Doña M. E. B. R. interpuso demanda de juicio verbal contra la expresada resolución del recurso, habiendo recaído la resolución de este juicio en el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, juicio verbal número 575/2017, pendiente de sentencia.

El presente recurso tiene por objeto la referida calificación emitida el día 13 de diciembre de 2016 y se refiere a una cuestión que ya fue planteada por la misma interesada, en relación con el mismo título, en el anterior recurso contra la calificación de la registradora de la Propiedad, que fue desestimado como se ha expuesto anteriormente.

La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (*cf.* artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación

inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (*cf.* artículos 106, 107 y 125 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), por ser inaplicables en este ámbito. Por ello debe concluirse que, ante la nueva presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y mientras la cuestión no haya sido objeto de decisión por este Centro Directivo, debe el registrador emitir la correspondiente calificación que, aunque reitera la calificación negativa, será una calificación nueva, y frente a ella caben los recursos que prevé actualmente el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

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 (*cf.* artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la Resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Y, 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 (*cf.* Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme. 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 (*cf.* arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley 30/1992 –actualmente 114 de Ley 39/2015, de 1 de octubre–, 69.d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (*cf.* Resolución de 15 de junio de 2000).

De las consideraciones anteriores resulta que, existiendo la Resolución de esta Dirección General de 9 de mayo de 2017, y aunque no es todavía firme, no puede hacerse pronunciamiento alguno sobre la referida calificación de fecha 13 de diciembre de 2016.

Por otro lado, debe recordarse que no es posible un recurso en el procedimiento registral contra el asiento de inscripción o cancelación, pues dichos asientos, una vez practicados, quedan bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria disponen 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 estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá 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».

Es indudable que, con base en 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».

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 reciente Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribu-

nales, 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, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

En definitiva, no cabe recurso contra una calificación positiva de la cual se deriva la práctica de un asiento, ya que aquél sólo cabe contra la calificación negativa (artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria); y una vez practicado el asiento en virtud de la calificación positiva del título, queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º Ley Hipotecaria), debiendo acudir en caso de error o inexactitud a los procedimientos recogidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para su rectificación (*vid.* las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de mayo de 2002, 15 de octubre de 2005 y 14 de enero de 2006, entre otras).

Por último, además de lo anterior, aun en el caso de que fuesen admisibles los recursos contra las calificaciones positivas –que no lo son–, en el presente caso el recurso igualmente debería ser inadmitido por extemporáneo. 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 impugnada es de 13 de diciembre de 2016 y el recurso se interpuso el día 24 de agosto 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 Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de noviembre de 2018 (2.ª).–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

### **Resolución de 22 de noviembre de 2018 (3.ª)**

En el recurso interpuesto por doña M. A. L., en nombre y representación y en su condición de administradora solidaria de la mercantil «Rodalata Servicios y Gestiones, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alberic, doña María José Baró Zarzo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

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 13 de julio de 2018, fue notificada tanto al presentante, como al notario autorizante de la escritura, mediante correo certificado con acuse de recibo, constando los días 24 de julio de 2018 y 25 de julio de 2018, correlativamente, como fecha de entrega en el respectivo domicilio consignado para notificaciones, según resulta del preceptivo informe de la registradora, y que el recurso se interpuso el día 27 de agosto 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 (*cf.* 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, entre otras y, por todas, la 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, en su caso, en los términos expresados y dentro de los plazos legales, 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, 22 de noviembre de 2018 (3.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 5 de diciembre de 2018 (6.ª)**

En el recurso interpuesto por don R. A. C., en su propio nombre y derecho y en representación de don D. A. C. y don J. M. A. R., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, por la que se practicaron determinados asientos de cancelación.

#### HECHOS

##### I

El día 23 de abril de 2018 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1 copia de la sentencia firme dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoquinta, junto con mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arganda del Rey dictado en el procedimiento número 616/2009 por el que se ordenaba «la cancelación de los asientos registrales 1.º y 2.º de la finca registral número 15.246 que produjo la escritura notarial declarada nula, otorgada el 19/09/2008 ante el Notario de Chinchón doña María Nieves González Echevarría y Díaz con número de protocolo 1267/2008». Dichos documentos fueron objeto del asiento de presentación 671 del Libro Diario 47.

##### II

Dichos documentos fueron objeto de calificación negativa por la registradora de la Propiedad, doña Camino Magán Ayuso en los siguientes términos:

«Nota de calificación registral

Antecedentes de hecho:

Primero: Que con fecha veintitrés de abril de este año, se presentó en este Registro el documento de referencia.

Segundo: Se trata, de una sentencia y su mandamiento dirigido a la abajo firmante, en juicio ordinario en que se declara la cancelación de los asientos registrales 1.º y 2.º de la finca registral número 15246 de Morata de Tajuña, que fueron practicados en virtud de la

escritura pública otorgada en Chinchón por Doña María Nieves González de Echávarri y Díaz con fecha 19/9/2008 (protocolo 1267/2008), escritura que es declarada nula.

Tercero: Son hechos relevantes:

– La escritura pública que se declara nula, otorgada en Chinchón por Doña María Nieves González de Echávarri y Díaz con fecha 19/9/2008 (protocolo 1267/2008), contenía un negocio jurídico de segregación, obra nueva y herencia.

– En virtud de la mencionada escritura se segregaron, con la correspondiente licencia, de la registral 6117, cuatro fincas registrales que pasaron a formar las numero 15247, 15248, 15249 y 15250, la finca 15246 quedó como finca resto de tal segregación. Se adjudicaron a los herederos en los términos que constaban en la escritura.

– En la misma escritura pública se cedió gratuitamente al Ayuntamiento de Morata de Tajuña la finca segregada 15250.

– En escritura pública otorgada con la misma fecha y ante la misma Notario, con protocolo inmediatamente siguiente, se divide horizontalmente la registral segregada 15249, dando lugar a las fincas 15251 y 15252.

Cuarto: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

Fundamentos jurídicos:

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18, 19, 20, 202 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario. Principios de congruencia, tutela judicial efectiva.

Segundo: De dicha calificación resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción solicitada:

– La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial es limitada, pero debe extenderse a los obstáculos que surjan del Registro. En el presente caso, la escritura pública declarada nula en virtud de la sentencia contenía, entre otros, un negocio jurídico de segregación, que en sí mismo es un negocio unitario, por tanto, no es posible anular la inscripción solo respecto de una de las fincas que resultaron de aquel negocio y dejar vigentes las demás. Por ello es preciso que si la finalidad es volver al estado original anterior al creado por la escritura declarada nula, se ordene expresamente la cancelación de toda la operación registral realizada, que afecta a las registrales 15246, 15247, 15248, 15249, 15250.

– En todo caso, estando inscrita con posterioridad una obra nueva y división horizontal sobre una de las fincas afectadas (la 15249), no podría procederse a la anulación de la segregación sin la previa cancelación, de la obra nueva y su división horizontal

– Los asientos practicados están bajo la salvaguarda de los tribunales y por tanto no cabe alteración ahí intervención de todos los titulares registrales afectados. En este caso falta la intervención del Ayuntamiento de Morata de Tajuña, que consta como titular registral de una de las fincas afectadas.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.º No se ha tomado anotación de suspensión por no haberlo solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación podrá (...)

La registradora de la Propiedad Arganda del Rey a 24 abril de 2018 (firma ilegible)».

### III

Solicitada el día 7 de mayo de 2017 la calificación sustitutoria del mencionado documento por don J. J. C., en nombre y representación de «Inmobiliaria Pilex, S.A.», correspondiendo la misma al registrador Mercantil XVI de Madrid, don Ignacio Palacios Gil de Antuñano, quien emitió calificación el día 16 de mayo de 2018 por la que revocaba parcialmente la calificación del registrador sustituido, en los siguientes términos:

«(...) A la vista, tanto da la documentación aportada como del historial registral de todas las fincas, recibidas por correo electrónico.

1.º En cuanto a la finca 15.250 cedida al Ayuntamiento.

Es reiteradísima la doctrina de la DGR según la cual la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de titularidades y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la Inscripción de tales cargas o derechos, no puede determinar su cancelación automática. (cfr. 03.11.2017). De acuerdo con la reciente jurisprudencia del TS el asiento debe de suspenderse, como se ha hecho en este caso, en tanto el órgano judicial que ejecute la sentencia se pronuncie sobre si tuvieron o no suficiente Intervención en el procedimiento judicial pues es a ese órgano al que compete el alcance de la ejecución.

2.º En cuanto a todas las demás.

El «Fallamos», al folio once de la sentencia de la Audiencia, es meridianamente claro en cuanto a las operaciones a realizar hasta dejar la finca 15246 con los 454 metros cuadrados originales y sus linderos originales. Pero existe el inconveniente de que la segunda parte del Fallo no se corresponde con la primera pues tan solo se refiere a las cancelaciones de la finca 15.246 y no a las 15247 hasta la 15251, ambas inclusive.

Ningún obstáculo debe existir en cuanto a la cancelación de la titularidad existente y la recuperación de la vigencia de la titularidad anterior. Pero el título declarado judicialmente nulo –de segregación y adjudicación hereditaria– motivó cuatro inscripciones de segregación, una inscripción de resto que afecta a una finca ahora descrita con 352 metros cuadrados y unos linderos determinadas, una inscripción da obra nueva, dos de división horizontal y una cesión al Ayuntamiento. El problema registral que surge de la práctica de la cancelación solicitada es que la finca quedará inscrita a favor del titular anterior, pero, puesto que nada se dice de la cancelación de aquellos asientos que fueron igualmente practicados en virtud del mismo título que motivó la inscripción de dominio que ahora se ordena cancelar, la reposición de la situación registral al momento anterior a la declaración de nulidad se producirla solo parcialmente dando lugar a una nueva situación de inexactitud en los libros del Registro, por otro lado los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1 de la LH) de modo que aun cuando los repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma escritura, no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente resolución judicial, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que debiera ser debidamente aclarado por el Juzgado/Audiencia.

3.º Ahora bien, aunque la anteriormente expuesta sea la regla general debiendo siempre haber un mandamiento de cancelación en el que se especifique los asientos contradictorios a cancelar, para no caer en un excesivo rigor formalista hay que practicar la cancelación también en aquellos casos en que de la sentencia resulta indubitadamente los asientos que deben ser cancelados como ocurre en el presente supuesto para dar cumplimiento al deber

de colaboración con las autoridades judiciales. Así se pronuncia la Resolución de la Dirección General de los Registros de 13.06.2014.

Por virtud de los anteriores motivos acuerdo confirmar la nota de calificación en cuanto a la finca del Ayuntamiento de Morata de Tajuña y no confirmarla en cuanto a lo demás, siendo preciso en este caso el consentimiento expreso del presentante o del interesado para la inscripción parcial.

En el caso de que así se haga los asientos de cancelación deberán ser firmados bajo la responsabilidad de quien esta calificación sustitutoria realiza».

#### IV

Don R. A. C., en su propio nombre y derecho y en representación de don D. A. C. y don J. M. A. R., interpuso recurso el día 9 de septiembre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Habiendo tenido conocimiento de la cancelación de los asientos registrales de las fincas: 15.247, 15.248, 15.249, 15.251, 15.252.

Presento recurso ante este Registro para que se proceda a efectuar la tramitación correspondiente, por estimar perjudicial y contraria a derecho la calificación efectuada con la cancelación de la inscripción de todas las fincas referenciadas.

La solicitud de cancelación de la parte procede de la ejecución de sentencia de la Audiencia Provincial Sección 25 de Madrid recurso 843/2011 de 3 de enero de 2013.

La Audiencia estimó el recurso del apelante declarando la titularidad dominical de la finca objeto del litigio a favor de la citada Inmobiliaria Pilex SA. Finca registral 14.850, referencia catastral 2738101VK6523N0001FA, (...) declarando la nulidad de la escritura notarial de 19 de septiembre de 2008, autorizada por el Notario Doña María Nieves González de Echavarrí y Díaz con nº de protocolo 1267/2008 en lo que refiere al exceso de cabida, segregación y descripción del resto de «herencia en cuanto perjudica los derechos dominicales de Inmobiliaria Pilex SA declarando la nulidad, con cancelación de los asientos o inscripciones registrales 1- y 22 de la finca registral 15.246 que produjo dicha escritura» (...).

En el 2015, por solicitud de Inmobiliaria Pilex SA, se solicitó la inscripción del mandamiento, que le fue denegada, reiterando la solicitud de nuevo al Juzgado por el interesado, vuelve a producir nueva calificación negativa de inscripción en abril de 2018. Siendo clarificador el escrito aportado por esta parte en oposición de la solicitud de mandamiento al Juzgado de contrario, solicitando modificación del mandamiento denegado (...)

Por la denegación de la anotación por parte de la Sra. Registradora de fecha 24 de abril de 2018, se solicita por la parte interesada la calificación sustitutoria, que corresponde al Registrador de Madrid XVI de lo Mercantil.

En ningún momento se nos dio traslado de la citada petición de calificación sustitutoria en defensa del derecho de las inscripciones anuladas, como parte afectada.

En las fincas anuladas, existe una herencia, una parcelación, una obra nueva, una división horizontal. que nada tiene que ver con la finca objeto del procedimiento, estas no fueron objeto ni en la sentencia, ni en el procedimiento, y en nada afecta a los derechos del apelante, ni tiene ninguna coincidencia ni de hecho, ni jurídica con la finca del solicitante.

La única coincidencia que existe, es, que son propiedad de los mismos titulares, los herederos de los titulares registrales y catastrales de las fincas 15.247, 15.248, 15.249 con la división horizontal que corresponde a las fincas 15.251, 15.252, pero nunca ni entran ni han entrado en conflicto en el procedimiento, en ningún momento, ni se ha discutido su posesión, ni su propiedad.

Es tan dispar la decisión tomada que chirria al mero sentido común, se anula la parcelación Inscrita, en que se crea todas las fincas parceladas, volviendo a la antigua, anulando adjudicación de herencia, parcelación y obras nuevas declaradas, creadas en la misma escritura, de todas ellas; menos la parcela del Ayuntamiento, finca Registral 15.250 volviendo a la Inscripción de los abuelos, anterior, y sin embargo, persistiendo la cesión efectuada por los herederos al Ayuntamiento, finca que era parte de la parcela originarla.

Por parte del recurrente, se interpuso demanda de coincidencia del resto de la finca 15.246, la nueva 15.246, con la de su propiedad la 14.850, referencia catastral 2738101VK6523IM0001FA, nunca se entró en discusión con las demás fincas de la herencia. Catastradas a nombre de mis abuelos y que no habla discusión en ellas Ni en la parcelación, ni en la adjudicación de herencia, ni en la declaración de obra nueva, y división horizontal. Calle (...) y Calle (...)

La finca 15.246 actual, que en sentencia se declaró coincidente con la 14.850 del recurrente, declarando su mejor derecho, coincidente con la finca catastral ya indicada, (se aporta nota catastro y plano catastral de conjunto) no debe de afectar a las demás fincas, que no eran parte del procedimiento, y que no se discutían y que no estaban afectadas por la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, pues expresamente la sentencia dice que se declara la nulidad en cuanto perjudica los derechos dominicales de la Inmobiliaria Pilex 5A. Que es expresamente los de la finca 14.850, que no se encontraba catastrada en aquellos momentos a nombre de la entidad, sino a otro titular que nunca fue parte del procedimiento.

Las historias catastrales de las fincas, queda perfectamente reconocida y da cuerpo a la sentencia dictada, siendo en su constancia, objetiva y real la situación en que ha quedado las fincas al final del procedimiento Judicial. Que era la que tenía en un principio,

La calle (...) ref catastral 27381GIVKfi523N0001FA finca del procedimiento en conflicto, que nada tiene que ver con las fincas (...) Calle (...) y la calle cedida al Ayuntamiento, que las divide, que aparecen en nota informativa actual de catastro que se adjunta, todas ellas han sido anuladas su inscripción en Registro.

La Sentencia recae en lo que afecta a la 15.246 en su coincidencia con la 14.850. que después de la sentencia es la parte coincidente con la del recurrente, quedando esta finca solo afectada, no las demás fincas creadas en la herencia de los padres y abuelos efectuada, se aparta plano de las fincas en conjunto que acreditan la falta de conexión con la del recurrente (...)

Teniendo el presente recurso por presentado, esta parte solicita se proceda a anular la cancelación correspondientes a las fincas 15.247, 15248, 15249, con la División Horizontal correspondiente de la 15.251 y la 15.252, por ser ajenas dichas fincas a la sentencia dictada por la Audiencia, ya que en nada perjudican el derecho del apelante sobre su finca 14.850 perfectamente identificada tanto en catastro como en registro desde antiguo, como quedo reconocido por la sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 25 de Madrid recurso 843/2011, de 3 de enero de 2013».

## V

La registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, emitió informe el día 18 de septiembre de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que no es procedente la interposición del presente recurso «ya que no procede frente a asientos ya practicados».

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 38, 40 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 5 de mayo de 2009, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero y 8 de mayo de 2013, 28 de marzo, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 29 de julio de 2016, 9 de mayo, 6 y 12 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 24 de octubre de 2018, entre otras.

1. Por el presente recurso se solicita dejar sin efecto la cancelación de determinados asientos registrales practicada como consecuencia de mandamiento judicial en procedimiento de declaración de nulidad de una escritura, según consta en los antecedentes de hecho de la presente Resolución.

2. Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente 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). Por ello, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos ordenados por la autoridad judicial como consecuencia de un procedimiento de declarativo, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expe-

diente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso interpuesto en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 5 de diciembre de 2018 (6.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 5 de diciembre de 2018 (7.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. M. V. D. y don M. S. G., en nombre y representación de doña C. M. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad número 1 de Ávila, don Jesús María Jiménez Jiménez, a inscribir una escritura de adjudicación de herencia otorgada el día 14 de junio de 2013 ante el notario de Vila-seca, don Francisco Javier Pajares Sánchez, con el número 739 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 29 de junio de 2018, fue notificada al presentante el día 27 de julio de 2018 y que el recurso se presentó el día 5 de septiembre 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 (*cf.* 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.

Además, en este expediente el registrador informa que, dado que don J. M. V. D. y don M. S. G., para acreditar la representación de doña C. M. G. no aportan copia autorizada de la escritura de poder otorgada ante el notario de Tarragona, don Ángel María Doblado Romo, de fecha 24 de octubre de 2012, número 2.477 de protocolo, sino fotocopia de la misma, de acuerdo con el artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria y dentro del plazo establecido por dicho artículo, el día 18 de septiembre de 2018 requirió a los recurrentes para que subsanaran dicha falta, y ha transcurrido ese plazo sin que se haya presentado la subsanación requerida.

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 en el expediente que por el registrador se requirió 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 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 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).

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, 5 de diciembre de 2018 (7.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

### **Resolución de 20 de diciembre de 2018 (3.ª)**

En el recurso interpuesto por doña Begoña Portillo Muñoz, notaria de Ceutí, contra la comunicación expedida por la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, en la que se notifica haberse suspendido la expedición de certificación en un procedimiento rectificación de descripción de finca por haberse efectuado comunicación a la Administración Pública.

Solicitada la certificación a que se refiere el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a los efectos de iniciar la tramitación de un procedimiento para la rectificación descriptiva de fincas, regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, la registradora, previamente a la expedición de certificación, comunica a la Administración Pública titular de dominio público colindante, a los efectos de verificar la no invasión del mismo. Dicho trámite es comunicado a la notaria, quien interpone recurso.

Según el último párrafo de la regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, «del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Asimismo, conforme a la regla cuarta del citado precepto, «en otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas».

De las normas transcritas, aplicables al expediente para la rectificación de descripción de fincas, por remisión del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, resulta que el registrador, previamente a la expedición y remisión al notario de la certificación debe verificar la no coincidencia de la finca con el dominio público, para lo cual, en caso de duda, debe comunicarlo a la Administración titular del mismo que dispone de un mes para informar al respecto.

En el presente caso la registradora se limita a comunicar a la notaria la cumplimentación de este trámite, y la circunstancia de quedar en suspenso la

expedición de la preceptiva certificación en tanto no se obtiene la respuesta de la Administración o transcurre el plazo legalmente previsto para ello.

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.

Esta Dirección General ha precisado reiteradamente (*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, 10, 11 y 17 de febrero, 13 de marzo, 19 de mayo, 1 de agosto, 26 de septiembre, 14 de octubre, 24 de noviembre y 17 de diciembre de 2014, 19 de enero, 27 de junio, 2 de julio y 13 de septiembre de 2015 y 28 de enero y 19 de septiembre de 2016, entre otras) 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 este Centro Directivo (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del 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.

Por tanto, no existiendo en el presente caso nota de calificación, sino la mera comunicación de un trámite del procedimiento, no procede la admisión del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por no tratarse de recurso contra calificación negativa.

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 diciembre de 2018 (3.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 20 de diciembre de 2018 (4.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don J. C. D., en nombre y representación de la Iglesia (...), contra la calificación del registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don José María Pérez Visus, emitida el día 30 de agosto de 2018 y por la que denegó la práctica del asiento (anotación preventiva) solicitado mediante instancia de fecha 7 de agosto de 2018, presentada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4 el día 10 de agosto de 2018, con número de entrada 5414, asiento 446 del Diario 81.

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 el presente caso no consta en el expediente la aportación, junto con el escrito de recurso, de dicho documento, sino que el registrador, en su informe de fecha 27 de noviembre de 2018, afirma lo siguiente:

«El día de ayer, 26 de noviembre de 2017, ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, por correo, al que le ha correspondido el número de entrada 7344/2018, escrito de 10 de noviembre de 2018, que lleva estampado el sello de correos de 20 de noviembre de 2018, mediante el cual el sr C. manifiesta que ha sido notificado el 15 de noviembre de 2018, y expone que con fecha 7 de agosto de 2018 se «enviaron dos escritos con la misma fecha de la Iglesia (...), pero no aparece en la parte del etiquetado con el sello del registro, sólo están sellados por correos» aporta testimonio de los escritos, – que se adjuntan al presente informe–; asimismo manifiesta que el único que aparece sellado es de fecha 4 de setiembre y enviado por correo el 5 de setiembre de 2018, que también adjunta. Como puede apreciarse este último documento motivó el asiento 600 del diario 81, no es el documento objeto de la calificación recurrida».

En el presente caso consta en el expediente que se ha exigido 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, aportase el documento calificado, sin que dicha solicitud haya sido atendida.

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 (*cf.* 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 diciembre de 2018 (4.<sup>a</sup>).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.

---

### **Resolución de 26 de diciembre de 2018 (3.<sup>a</sup>)**

En el recurso interpuesto por don F. A. A. V. contra la calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón número 3, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se mantiene, respecto de determinada finca, otra calificación negativa a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el notario de San Javier, don Francisco Javier Madrid Conesa el 20 de octubre de 2009, con número 2.208 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 respecto de la finca registral 16.211, de 9 de julio de 2018, fue notificada en mano al presentante el día 23 de julio de 2018, y que el recurso se interpuso el 3 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, durante la vigencia del asiento de presentación, haya presentado de nuevo la escritura para subsanar otro defecto distinto del referido a dicha finca, que fue objeto de calificación el 14 de agosto de 2018 (en la que se estima subsanado ese otro defecto pero se mantuviera el relativo a la finca registral 16.211, que no fue subsanado ni impugnado 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 y 23 de marzo de 2018, entre otras muchas. Por ello el registrador, correctamente, al pie de la nueva nota de despacho de 14 de agosto de 2018 no detalla recurso alguno que procediera contra la misma.

No obstante, cabe recordar que, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (*cf.* 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 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, 26 de diciembre de 2018 (3.<sup>a</sup>).—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 8 de enero de 2018**, 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 constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . **2018/01013**

**Resolución de 9 de enero de 2018**, 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 determinadas decisiones del socio único de una sociedad. («BOE» de 26 de enero de 2018). . . . . **2018/01015**

**Resolución de 10 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de despacho expedida por la registradora mercantil y de bienes muebles de Lugo, por la que se deja constancia del depósito de las cuentas anuales de una sociedad mercantil con indicación de presentación fuera de plazo. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01021**

**Resolución de 17 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil VII de Valencia, por la que se suspende el depósito de cuentas anuales de una mercantil. («BOE» de 26 de enero de 2018) . . . . . **2018/01034**

**Resolución de 24 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil II de Madrid a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 6 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01585**

**Resolución de 29 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil III de Sevilla a practicar una anotación de demanda de impugnación de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 13 de febrero de 2018) . . . . . **2018/01941**

**Resolución de 31 de enero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil VIII de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 13 de febrero de 2018) ..... **2018/01947**

**Resolución de 5 de febrero de 2018**, 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 Málaga a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 14 de febrero de 2018) ..... **2018/02001**

**Resolución de 12 de febrero de 2018**, 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 Asturias a inscribir una escritura de reducción y aumento simultáneos del capital de una sociedad. («BOE» de 22 de febrero de 2018) ..... **2018/02490**

**Resolución de 13 de febrero de 2018**, 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 la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 22 de febrero de 2018) ..... **2018/02492**

**Resolución de 14 de febrero de 2018**, 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 elevación a público de acuerdos de una sociedad. («BOE» de 22 de febrero de 2018) **2018/02493**

**Resolución de 19 de febrero de 2018**, 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 de Cantabria, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2016. («BOE» de 7 de marzo de 2018) ..... **2018/03193**

**Resolución de 20 de febrero de 2018**, 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 Pontevedra, por la que se deniega la inscripción de escrito de cese y nombramiento de auditor. («BOE» de 7 de marzo de 2018) ..... **2018/03198**

**Resolución de 28 de febrero de 2018**, 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 XVI de Barcelona, por la que se suspende el depósito de cuentas anuales de una sociedad. («BOE» de 15 de marzo de 2018) ..... **2018/03652**

**Resolución de 1 de marzo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mer-

cantil XVIII de Madrid a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una entidad. («BOE» de 20 de marzo de 2018) . . . **2018/03891**

**Resolución de 11 de abril de 2018**, 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 la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 25 de abril de 2018). . . . . **2018/05642**

**Resolución de 23 de abril de 2018**, 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 Santa Cruz de Tenerife, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondientes al ejercicio 2014. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06322**

**Resolución de 24 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil central I, por la que se deniegan reservas de denominación. («BOE» de 11 de mayo de 2018) . . . . . **2018/06327**

**Resolución de 16 de mayo de 2018**, 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 un acuerdo de reducción de capital adoptado. («BOE» de 30 de mayo de 2018) . . . . . **2018/07183**

**Resolución de 21 de mayo de 2018**, 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 el depósito de cuentas de una sociedad. («BOE» de 8 de junio de 2018) . **2018/07672**

**Resolución de 22 de mayo de 2018**, 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 de reducción de capital social. («BOE» de 8 de junio de 2018) . . . . . **2018/07674**

**Resolución de 28 de mayo de 2018**, 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 expedir certificación para traslado del domicilio social de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08140**

**Resolución de 29 de mayo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil central II, por la que se deniega reserva de denominación. («BOE» de 18 de junio de 2018) . . . . . **2018/08147**

**Resolución de 30 de mayo de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación exten-

dida por el registrador mercantil V de Madrid, por la que se rechaza la inscripción de acuerdos sociales. («BOE» de 15 de junio de 2018). . . . . **2018/08053**

**Resolución de 31 de mayo de 2018**, 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 suspende una inscripción de rectificación solicitada. («BOE» de 15 de junio de 2018) . . . . . **2018/08056**

**Resolución de 1 de junio de 2018**, 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 deniega la iniciación de un procedimiento de designación de mediador concursal e inscripción de empresario individual. («BOE» de 21 de junio de 2018) . . . . . **2018/08480**

**Resolución de 4 de junio de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil central I, por la que se deniega reserva de denominación. («BOE» de 21 de junio de 2018). . . . . **2018/08483**

**Resolución de 5 de junio de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil central II, por la que se deniega reserva de denominación. («BOE» de 25 de junio de 2018). . . . . **2018/08707**

**Resolución de 6 de junio de 2018**, 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 Burgos, por la que se suspende la inscripción de traslado internacional de domicilio social a España. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08711**

**Resolución de 7 de junio de 2018**, 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 suspende la inscripción de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . . . . **2018/08712**

**Resolución de 11 de junio de 2018**, 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 Tarragona a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales. («BOE» de 25 de junio de 2018) . . **2018/08715**

**Resolución de 19 de junio de 2018**, 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 la escritura de declaración de unipersonalidad sobrevenida y cese y nombramiento de administradores de una sociedad. («BOE» de 4 de julio de 2018). . . . . **2018/09300**

**Resolución de 20 de junio de 2018**, 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 Burgos, por la que se rechaza la inscripción de escritura pública de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 4 de julio de 2018) . . . . **2018/09306**

**Resolución de 21 de junio de 2018** (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 mercantil central II, por la que se deniega reserva de denominación. («BOE» de 10 de julio de 2018). . . . . **2018/09613**

**Resolución de 26 de junio de 2018**, 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 de responsabilidad limitada. («BOE» de 10 de julio de 2018) . . . . . **2018/09615**

**Resolución de 27 de junio de 2018**, 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 Burgos, por la que se deniega la presentación de una escritura pública. («BOE» de 9 de julio de 2018) . . . . . **2018/09570**

**Resolución de 4 de julio de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles XVI de Barcelona a inscribir la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de modificación de estatutos de una entidad, relativa al régimen de transmisión de participaciones sociales. («BOE» de 9 de julio de 2018) . . . . . **2018/10160**

**Resolución de 18 de julio de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil IV de Alicante a inscribir una escritura de apoderamiento. («BOE» de 7 de agosto de 2018). . . . . **2018/11301**

**Resolución de 25 de julio de 2018**, 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 II de Navarra, por la que se suspende la inscripción de acuerdos de modificación del objeto social. («BOE» de 7 de agosto de 2018). . . . . **2018/11203**

**Resolución de 27 de julio de 2018**, 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 Zaragoza, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2016. («BOE» de 7 de agosto de 2018). . . . . **2018/11212**

**Resolución de 30 de julio de 2018**, 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 Palma de Mallorca a inscribir determinada cláusula de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . **2018/12557**

**Resolución de 31 de julio de 2018**, 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 Palma de Mallorca a inscribir determinada cláusula de los estatutos de una sociedad. («BOE» de 14 de septiembre de 2018) . . . . . **2018/12559**

**Resolución de 26 de septiembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil VII de Valencia, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2014. («BOE» de 16 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14159**

**Resolución de 9 de octubre de 2018**, 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 Cáceres a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 30 de octubre de 2018) . . . . . **2018/14864**

**Resolución de 10 de octubre de 2018**, 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 II de Cádiz, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio cerrado el día 30 de septiembre de 2015. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16306**

**Resolución de 17 de octubre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil VII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de determinados acuerdos adoptados por la junta general de una sociedad. («BOE» de 3 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16472**

**Resolución de 25 de octubre de 2018**, 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 Albacete, por la que se rechaza la inscripción de un aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 19 de noviembre de 2018) . . . **2018/15767**

**Resolución de 31 de octubre de 2018**, 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 determinados párrafos de un artículo estatutario, referidos a la retribución de los consejeros ejecutivos. («BOE» de 20 de noviembre de 2018). . . . . **2018/15834**

**Resolución de 7 de noviembre de 2018**, 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 deter-

minada cláusula de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16311**

**Resolución de 8 de noviembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil II de Valencia a inscribir el nombramiento de consejero delegado de una sociedad anónima. («BOE» de 29 de noviembre de 2018) . . . . . **2018/16317**

**Resolución de 14 de noviembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil I de Alicante, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 5 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/16655**

**Resolución de 28 de noviembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil VII de Madrid, por la que se rechaza la legalización de un libro de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 20 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17472**

**Resolución de 29 de noviembre de 2018**, 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 determinados acuerdos sociales de una sociedad. («BOE» de 20 de diciembre de 2018). . . . . **2018/17475**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XVIII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de un traslado de domicilio. («BOE» de 27 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17831**

**Resolución de 5 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil V de Valencia a inscribir la escritura de constitución de una sociedad. («BOE» de 27 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/17829**

**Resolución de 7 de diciembre de 2018**, 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 solicitud de inscripción de cese y nombramiento de administrador único. («BOE» de 31 de diciembre de 2018) . . . . . **2018/18129**

**Resolución de 10 de diciembre de 2018**, 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 de Ciudad Real, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondientes al ejercicio 2017. («BOE» de 3 de enero de 2019) . . . . . **2019/00085**

**Resolución de 11 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil XX de Madrid, por la que se rechaza un depósito de cuentas correspondientes al ejercicio 2016. («BOE» de 3 de enero de 2019) . . . . . **2019/00086**

**Resolución de 12 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil sustituto I de Valencia a inscribir el nombramiento de consejero delegado de una sociedad anónima. («BOE» de 3 de enero de 2019). . . . . **2019/00090**

**Resolución de 13 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil II de Valencia, por la que se rechaza la solicitud de inscripción de una escritura pública de renuncia al cargo de administrador. («BOE» de 24 de enero de 2019). . . . . **2019/00828**

**Resolución de 19 de diciembre de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador mercantil y de bienes muebles VI de Barcelona a inscribir una escritura de extinción de una entidad. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . **2019/01021**

**Resolución de 20 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador mercantil VII de Madrid, por la que se suspende la inscripción de determinados acuerdos de una sociedad. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . **2019/01023**

**Resolución de 20 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2016. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01025**

**Resolución de 20 de diciembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XVIII de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01026**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil XVII de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01031**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora mercantil XVII de Madrid, por la que se

rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 28 de enero de 2019). . . . . **2019/01032**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018** (3.<sup>a</sup>), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XXII de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2017. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01029**

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

### **Resolución de 21 de febrero de 2018**

En el recurso interpuesto por don B. C. S., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Ferris Hills, S.L.», contra la negativa del registrador Mercantil XII de Madrid, don Adolfo García Ferreiro, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha sociedad, autorizada por la notaria de Madrid, doña Eloísa López-Monís Gallego, el día 13 de julio de 2017, con el número 1.500 de protocolo.

La disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que «la regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del Registrador Mercantil y del de Bienes Muebles».

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 25 de octubre de 2017, fue notificada al presentante el día 27 de octubre de 2017, según consta en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 7 de diciembre de 2017, 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 (*cf.* 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, 21 de febrero de 2018.—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

---

### **Resolución de 25 de abril de 2018**

En el recurso interpuesto por don Eduardo Carlos Ballester Vázquez, notario de Sevilla, contra la negativa del registrador Mercantil III de Sevilla, don Juan Ignacio Madrid Alonso, a inscribir la escritura de transformación de la sociedad «Tier 1 Technology, S.L.», autorizada por dicho notario el día 7 de diciembre de 2017, con el número 3.243 de protocolo.

La disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la regulación prevista en la Sección Quinta, del Capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del registrador Mercantil y del de Bienes Muebles.

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 diciembre de 2017, fue notificada telemáticamente al notario autorizante el día 29 de diciembre de 2017, según consta en este expediente, y que el recurso se interpuso el día 13 de febrero 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 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, entre otras muchas), 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.

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, 25 de abril de 2018.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

---

### **Resolución de 21 de junio de 2018 (2.ª)**

En el recurso interpuesto por don J. C. J., en nombre y representación de las sociedades «Ludensa Capital SL Premium, S.L.», y «Navair, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil III de Sevilla, don Juan Ignacio Madrid Alonso, por la que se deniega la inscripción de los acuerdos relativos a esta última sociedad.

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.

La disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la regulación prevista en la Sección Quinta, del Capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue notificada al presentante, doña M. P. R. R., el día 11 de enero de 2018 mediante correo electrónico al haber señalado tal medio como hábil al presentar el documento. Consta en el expediente tanto el apunte informático del que resulta la práctica de la notificación así como el apunte realizado por el registrador Mercantil

de conformidad con el artículo 43.2 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a tenerlo por notificado transcurridos diez días desde la anterior.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 16 de abril de 2018 con entrada en el Registro el día 19 de abril de 2018, día que no era inhábil.

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 (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 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, 21 de junio de 2018 (2.ª).—Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.

## **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 30 de enero de 2018**, 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 Badajoz, por la que se desestima la solicitud de rectificación del contenido del Registro. («BOE» de 13 de febrero de 2018) ..... **2018/01943**

**Resolución de 19 de julio de 2018**, 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 de Jaén, por la que se deniega la solicitud de cancelación de anotación preventiva de embargo. («BOE» de 7 de agosto de 2018) ..... **2018/11315**

**Resolución de 26 de julio de 2018**, 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 Burgos, por la que se deniega la práctica de una anotación preventiva de prórroga. («BOE» de 4 de agosto de 2018) ..... **2018/11206**

**Resolución de 14 de diciembre de 2018 (1.<sup>a</sup>)**, 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 Santa Cruz de Tenerife, por la que deniega la expedición de certificación solicitada al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario. («BOE» de 3 de enero de 2019) ..... **2019/00095**

**Resolución de 14 de diciembre de 2018 (2.<sup>a</sup>)**, 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 Santa Cruz de Tenerife, por la que deniega la expedición de certificación solicitada al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario. («BOE» de 3 de enero de 2019) ..... **2019/00096**

**Resolución de 21 de diciembre de 2018**, 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 Granada, por la que se suspende la inscripción de un derecho real de hipoteca mobiliaria sobre distintos bienes. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01030**

**Resolución de 26 de diciembre de 2018**, 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 deniega la inscripción de determinados pactos de una hipoteca naval. («BOE» de 28 de enero de 2019) . . . . . **2019/01035**

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

### **Resolución de 17 de mayo de 2018**

En el recurso interpuesto por don J. M. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de Bienes Muebles de Valencia, don Luis Orts Herranz, por la que se rechaza la cancelación de la carga que resulta del folio 2 del bien inscrito.

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.

La disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la regulación prevista en la Sección Quinta, del Capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del registrador Mercantil y de Bienes Muebles.

2. En el expediente que provoca la presente, la calificación fue notificada al presentante, don J. M. A., el día 6 de octubre de 2017 mediante correo certificado con aviso de recibo de fecha 10 de octubre de 2017, cuyo justificante se acompaña.

El recurso se interpuso mediante escrito fechado el día 14 de febrero de 2018 con entrada en el Registro de este Ministerio el día 21 de febrero de 2018, día que no era inhábil.

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 (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 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, 17 de mayo de 2018. El director general, Francisco Javier Gómez Gállico.

## **1.4 Corrección de errores de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado**

**Corrección de errores de la Resolución de 15 de enero de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Granada n.º 9, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa. («BOE» de 27 de marzo de 2018) . . . . . **2018/04288**

**Corrección de errores de la Resolución de 14 de diciembre de 2018** (1.<sup>a</sup>), 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 Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la expedición de certificación solicitada al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario. («BOE» de 30 de enero de 2019) . . . . . **2019/01128**

**Corrección de errores de la Resolución de 14 de diciembre de 2018** (2.<sup>a</sup>), 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 Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la expedición de certificación solicitada al amparo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario. («BOE» de 30 de enero de 2019) . . . . . **2019/01129**

## 1.5 Sentencias que anulan Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

**Resolución de 12 de febrero de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia de la Audiencia Provincial de Álava, Sección Primera, de 14 de julio de 2016, que ha devenido firme. («BOE» de 22 de febrero de 2018) ..... **2018/02491**

**Resolución de 4 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Guadalajara, de 11 de julio de 2011, que ha devenido firme. («BOE» de 13 de abril de 2018) ..... **2018/05030**

**Resolución de 4 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Ourense, de 19 de mayo de 2015, que ha devenido firme. («BOE» de 13 de abril de 2018) ..... **2018/05031**

**Resolución de 4 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Sexta, de 9 de marzo de 2015, que ha devenido firme. («BOE» de 13 de abril de 2018) ..... **2018/05032**

**Resolución de 16 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Badajoz, de 20 de septiembre de 2012, que ha devenido firme. («BOE» de 8 de mayo de 2018) ..... **2018/06155**

**Resolución de 16 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Burgos, de 19 de noviembre de 2014, que ha devenido firme. («BOE» de 8 de mayo de 2018) ..... **2018/06153**

**Resolución de 16 de abril de 2018**, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se publica, conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo, Sección Sexta, de 23 de febrero de 2015, que ha devenido firme. («BOE» de 8 de mayo de 2018). . . . . **2018/06154**