

www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una basílica a favor de una hermandad.

(BOE de 11 de marzo de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación de bienes a favor de la Iglesia Católica. La certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015. La inmatriculación de bienes a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica en virtud de certificación de dominio estaba regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. El 26 de junio de 2015 entró en vigor la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria producida por la mencionada Ley 13/2015, de 24 de junio, en la que se suprime la certificación de dominio a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica. Su Exposición de Motivos señala que el artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras -a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos- y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria. No obstante, se establece un periodo transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa anterior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad.



www.civil-mercantil.com

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 205, 206, 248, 249 y 258.4.

Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 54, 58 y 59.

Ley 13/2015 (Reforma de la Ley Hipotecaria y texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), disp. trans. única.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 2 y 420.

En el recurso interpuesto por doña L. E. C. L., abogada, en nombre y representación del Arzobispado de Granada, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Francisco Germán Taboada Tejerizo, por la que se deniega la inscripción de la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias a favor de la Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias.

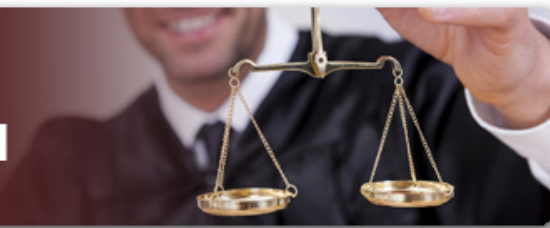
Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Granada número 1 certificación administrativa por la que se solicita que, de conformidad con lo previsto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se inmatricule la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias a favor de la Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias.

II

Dicho documento fue objeto de la siguiente calificación emitida por la registrador, don Francisco Germán Taboada Tejerizo: «N.º 438/2015. Sr. Vicario General/Sra. Presentante/a. Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento. (Art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria.) Autoridad: Sr. Vicario General del Arzobispado de Granada. Naturaleza: certificación para la inmatriculación del Conjunto de la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias, conforme a lo establecido en el Art.º 206 Ley Hipotecaria y 303 de su Reglamento, expedida por duplicado. Fecha de autorización: 27 de Mayo de 2015. Fecha de presentación: 18 de Agosto de 2015. Asiento: 1.496 del Diario 76. N.º entrada 3.196/15. Hechos: I El día 18 de Agosto pasado, bajo el asiento de presentación número 1.496 del Diario 76, fue presentada al Diario de operaciones la certificación relacionada, en unión de 1: Certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca de fecha 27 de Mayo de 2015 en cumplimiento del Art.º 53.7 de la Ley 13/1996. 2. Certificación expedida el 27 de Mayo de 2015 por Doña T. R. A., Vicecanciller Secretaria del Arzobispado de Granada con firma legitimada notarialmente, por la que se acredita el nombramiento y facultades del Sr. Vicario General-Moderador de Curia. 3. Certificación expedida el 27 de Mayo de 2015 por Doña T. R. A., Vicecanciller Secretaria del Arzobispado de Granada -con firma legitimada notarialmente- por la que se acredita el cargo de Don F. R. S., como Hermano Mayor de la «Muy Antigua, Pontificia, Real e Ilustre Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias», Asociación Pública de fieles de la Archidiócesis de Granada, cuya personalidad jurídica resulta de lo



establecido en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos de 3 de Enero de 1979. 4. Instancia suscrita en Granada el día 17 de Agosto de 2015, por la letrada del Arzobispado de Granada Doña L. E. C. L., con DNI número (...). -ratificada el día 18 de Agosto ante el titular de éste Registro-, en representación del Arzobispado de Granada, en la que a la vista de la documentación aportada a éste Registro y de los argumentos contenidos en la referida instancia, solicita al titular de éste Registro se sirva a elevar consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la L.H. y 481 del R.H., dadas las circunstancias concurrentes que a continuación se relacionan. En la certificación presentada, se solicita la inmatriculación del Conjunto de la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias, en la ciudad de Granada, ubicado en la calle (...), con superficie de suelo de 2.746 m² y construida de 5.061 m² y con Referencia Catastral número 7141010VG4174A0001HA, a favor de la «Muy Antigua, Pontificia, Real e Ilustre Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias», Asociación Pública de fieles de la Archidiócesis de Granada, cuya personalidad jurídica resulta de lo establecido en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos de 3 de Enero de 1979, conforme a lo establecido en el Artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 303 de su Reglamento, En la instancia presentada de forma conjunta con la certificación inmatriculadora, -relacionada con el n.º 4-, suscrita en Granada el día 17 de agosto de 2015, por la letrada Doña L. E. C. L., con DNI número (...), -ratificada el día 18 de Agosto ante el titular de éste Registro-, en representación del Arzobispado de Granada, se hizo constar lo siguiente: «««Primero: Que, con fecha 28 de Mayo de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Granada, certificación de inmatriculación conforme al artículo 206 de la LH, del conjunto de la basílica de nuestra señora de las angustias, por ser la Muy Antigua, Pontificia, Real e Ilustre Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias', entidad de derecho diocesano, dueña de la misma. Segundo: Que, por estar emplazada la finca en una zona litófe en la demarcación entre el Registro n.º 3 y el Registro n.º 1, de difícil adscripción, en definitiva, finalmente resultó de la búsqueda verificada por el Registro n.º 3, que la finca corresponde a la demarcación del Registro de la Propiedad n.º 1 de Granada. Tercero: Que, habiéndose presentado el título inmatriculador el 28 de Mayo de 2015, por lo tanto, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1.946, y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, cuya disposición transitoria única deroga este procedimiento inmatriculador, para la Iglesia católica, a partir del 26 de Junio de éste mismo año 2015. Cuarto: Que, dado que la citada Disposición establece que; '...sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad', y el título estaba presentado el 28 de Mayo de 2015. Se solicita que se tenga por presentada en tiempo y forma la Certificación para la inmatriculación del Conjunto de la Basílica de las Angustias de Granada, que se adjunta suscrito por el Vicario General del Arzobispado de Granada el 27 de mayo de 2015, por haberse verificado la presentación dentro del plazo de vigencia de la anterior redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, por efectuarse la presentación sin que hayan expirado los sesenta días hábiles que establece la propia normativa hipotecaria y por la especial dificultad que ha resultado de la localización exacta de la demarcación registral a la que pertenece la línea cuya inmatriculación se solicita, al hallarse en el límite entre el Registro n.º 1 y n.º 3 de la ciudad de Granada. Otrosí se solicita, respetuosamente, si es de parecer del Sr. Registrador, que subsidiariamente, previo al acuerdo de calificación definitivo, se sirva elevar consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la LH y 481 del R.H, dadas las circunstancias concurrentes en este supuesto que, en resumen, son:»»» En cumplimiento de lo solicitado en la instancia



relacionada, suscrita en Granada el día 17 de Agosto de 2015, por la letrada Doña L. E. C. L., con DNI número (...). -ratificada el día 18 de Agosto ante el titular de éste Registro-, en representación del Arzobispado de Granada, de forma conjunta con la precedente certificación inmatriculadora, con fecha 3 de Septiembre de 2015 fue elevada consulta ante la Dirección General de los Registros y del Notariado -conforme al Art.º 273 de la Ley Hipotecaria-, para que por la misma se decida si cabe interpretar que el procedimiento inmatriculador discutido se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la presentación de la certificación expedida al efecto en el Registro de la Propiedad número 3 de Granada -en cuyo caso tendría que procederse a la calificación de dicha certificación por este registrador conforme a la legislación anterior, para decidir sobre su acceso al Registro-; o si, por el contrario, debe atenderse exclusivamente a la fecha de la presentación de dicha certificación en este Registro número 1 de la misma localidad, en cuyo caso la calificación denegatoria «ab initio» por parte del registrador que suscribe devendría inevitable, rechazando la inmatriculación por pretenderse la misma a tenor de un precepto legal no vigente y sin necesidad de entrar en el fondo del asunto. Con fecha 25 de septiembre de 2015 motivando la entrada número 3.627/2015, fue recibido por correo certificado Oficio de fecha 18 de septiembre de 2015, con el número de Referencia Sec. 3.ª, R. 1354/2015-10.2, del Sr. Director General de los Registros y del Notariado Don Francisco Javier Gómez Gállico, en el que se comunica que el Centro Directivo ha resuelto inadmitir la consulta formulada por el titular de éste Registro al amparo de lo establecido en el art.º 273 L.H., ya que «la cuestión consultada no versa sobre la organización o funcionamiento del registro de la propiedad, sino que la apreciación de cuál sea la normativa aplicable para calificar una determinada solicitud de inscripción, forma también parte de la obligada labor de calificación del registrador, informando que no es procedente hacer uso de la vía prevista en el artículo 273 de la Ley Hipotecaria, ni por tanto, omitir o retrasar la calificación registral que le compete conforme al artículo 18 de la misma ley». II. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art.º 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho: Fundamentos de Derecho Una vez inadmitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado la Consulta antes reseñada, sólo cabe aplicar a efectos de la presente calificación lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de Junio, conforme a la cual se entiende iniciado después de su entrada en vigor el procedimiento inmatriculador en este Registro de la Propiedad de Granada número uno. Por lo tanto, de conformidad con la nueva normativa que le es aplicable (art.º 206 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción), debe rechazarse la inmatriculación pretendida. Acuerdo: deniego la inmatriculación del Conjunto de la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias, en la ciudad de Granada, ubicado en la calle (...), con superficie de suelo de 2.746 m2 y construida de 5.061 m2 y con Referencia Catastral número 7141010VG4174A0001HA, a favor de la «Muy Antigua, Pontificia, Real e Ilustre Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias», Asociación Pública de fieles de la Archidiócesis de Granada, por el defecto insubsanable relacionado en el fundamento de derecho anterior; es decir, que atendiendo exclusivamente a la fecha de presentación en éste Registro de la Propiedad de la certificación calificada, debe rechazarse por pretenderse la misma a tenor de un precepto legal no vigente y sin necesidad de entrar en el fondo del asunto. En consecuencia, conforme al art.º 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como al Vicario General del Arzobispado



www.civil-mercantil.com

autorizante del mismo. Contra el anterior acuerdo (...) Granada a 19 de octubre de 2015. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Doña L. E. C. L., abogada, en nombre y representación del Arzobispado de Granada, interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Granada número 1 el día 27 de noviembre de 2015, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: Que, a pesar de haber presentado la certificación en registro de la propiedad incompetente, «el Registro de la Propiedad es una sola Institución; frente al administrado no hay "Registros de la Propiedad" sino "El Registro de la Propiedad"»; Que es de aplicación la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (aplicación del régimen anterior) que dispone «...estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad», y Que el Registro de la Propiedad de Granada número 3 «no advirtió al Arzobispado de Granada, hasta muy tardíamente, esta circunstancia y sólo después de que el propio Arzobispado se interesara por saber qué estaba pasando con el asunto, al no tenerse respuesta, desde la presentación del documento, por parte del Registro n.º 3, de modo que el Arzobispado de Granada, no conoció el dato de cuál era, exactamente, el Registro de la Propiedad competente hasta fecha posterior a la derogación efectuada por la ley de 2015».

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de diciembre de 2015, el registrador de la Propiedad de Granada número 1 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 205, 206, 248, 249 y 258.4 de la Ley Hipotecaria; 2 y 420 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 54, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero y 10 de noviembre de 2006.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si se puede o no inmatricular la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias a favor de la Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias, en virtud de certificación prevista en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de Ley Hipotecaria y del texto refundido del Catastro Inmobiliario por aplicación de su disposición transitoria única.

Son hechos relevantes los siguientes:

Que, con fecha 28 de mayo de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad de Granada número 3, certificación de inmatriculación conforme al artículo 206 de la Ley



Hipotecaria, del Conjunto de la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias, por ser la Muy Antigua, Pontificia, Real e Ilustre Hermandad Sacramental de Nuestra Señora de las Angustias entidad de derecho diocesano, dueña de la misma.

Que ese mismo día el registrador de la Propiedad accidental de Granada número 3 extiende asiento de presentación y lo cancela por pertenecer la finca al Registro de la Propiedad de Granada número 1. Pone a disposición del presentante la documentación aportada ese mismo día haciéndolo por vía telefónica. Así consta de la certificación registral expedida en fecha de 6 de junio de 2015 por el registrador de la Propiedad accidental de Granada número 3 y de la documentación aportada al expediente.

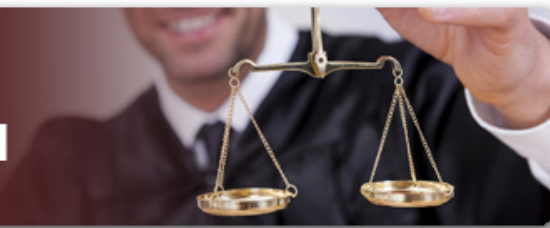
Que el día 18 de agosto de 2015, se presentó en el Registro de la Propiedad de Granada número 1 la certificación de inmatriculación antes mencionada.

El Registrador de la Propiedad de Granada número 1 deniega la inmatriculación porque habiéndose presentado la certificación de inmatriculación con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 (entró en vigor el 26 de junio de 2015) es de aplicación la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria en el que se suprime la inmatriculación de bienes a favor de entidades que integran la Iglesia Católica por certificación de dominio.

La recurrente señala que debe admitirse la inmatriculación en virtud de la certificación de dominio porque lo presentó antes de que entrase en vigor la reforma del artículo 206 de la Ley Hipotecaria en el Registro de la Propiedad número 3 y éste no le notificó que era incompetente hasta más tarde de la entrada en vigor de dicha Ley causando un sufrimiento por las consecuencias adversas ante el equívoco provocado por el Registro de la Propiedad de Granada número 3 al admitir el documento y la falta de diligencia de este Registro por comunicarlo al Arzobispado.

2. La inmatriculación de bienes a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica en virtud de certificación de dominio estaba regulada en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y establecía en su párrafo primero: «El Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan del título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos».

El 26 de junio de 2015 entra en vigor la nueva redacción del artículo 206 de la Ley Hipotecaria producida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en la que se suprime la certificación de dominio a favor de las entidades que integran la Iglesia Católica. La Exposición de Motivos de la citada Ley señala al respecto que «el artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras -a las que el Reglamento Hipotecario dedica todavía cuatro artículos- y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad,



que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria».

No obstante, se establece un periodo transitorio para que todo título público inmatriculador presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, continuara tramitándose por la normativa anterior, así resulta de la disposición transitoria única de la mencionada Ley al señalar que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad».

En base a lo expuesto debe confirmarse la nota de calificación ya que habiéndose presentado la certificación de dominio para inmatricular el 18 de agosto de 2015, posterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no es de aplicación la normativa anterior y por tanto no es admisible dicha certificación debiendo acudir al procedimiento común de inmatriculación regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. También debe rechazarse el argumento señalado por la recurrente al afirmar que como existe un único Registro de la Propiedad, el documento se presentó antes de la reforma del artículo 206 de la Ley Hipotecaria aunque fuera en otro Registro no competente. No es admisible esta postura ya que en el sistema registral español rige el principio de territorialidad reconocido en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria y artículo 2 de su Reglamento al señalar que «las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles».

3. Por lo que se refiere a la actuación llevada a cabo por el registrador de la Propiedad accidental de Granada número 3. Debe comenzar por señalarse que cuando se presenta un título a inscripción, el registrador debe efectuar una primera valoración jurídica a los efectos de practicar asiento de presentación ex artículo 249 de la Ley Hipotecaria; valoración jurídica que, en sí misma, es una calificación puesto que de no practicar asiento de presentación, quien sea titular de un interés legítimo puede recurrir ante este Centro Directivo dicha decisión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258.4 de la Ley Hipotecaria que dispone que «el Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil», puesto que dicha decisión veta el acceso del título en sí mismo.

En este sentido, debe recordarse que las reformas efectuadas en la Ley Hipotecaria - Ley 24/2005, de 18 de noviembre-, modifican el artículo 248 a los efectos de que el registrador actualice inmediatamente los Libros del Registro y proceda a decidir en el mismo día o en el inmediato hábil siguiente si el título reúne los requisitos precisos para admitirlo en el Registro a los efectos de que el registrador lo califique. Obvio es decirlo, con posterioridad a la práctica del asiento de presentación compete al registrador ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria, calificar el título y el acto o negocio jurídico documentado a los efectos de la inscripción en el Registro de dichos actos o negocios jurídicos.

En resumen, son dos actuaciones las que debe hacer el registrador cuando se le presenta un título: primero, proceder a darle asiento de presentación si reúne los requisitos legales o, en su caso, denegar el mismo notificando este extremo al presentante para que, si lo



desea, recurra esa decisión ante este Centro Directivo y, segundo una vez que se ha dado asiento de presentación, calificar el título.

Lo que en ninguna parte de la Ley Hipotecaria se admite es la devolución, sin más, del título, a no ser que se considere a dicha devolución más la expresión de la causa que la motiva como denegación del asiento de presentación.

Así, una de las razones de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo -por todas Resolución de 20 de enero de 2006-, como son la necesidad de que exista en todo caso calificación por escrito, haciendo desaparecer las calificaciones verbales; que no existan calificaciones sucesivas; que esa calificación se sujete a una estructura propia de acto administrativo -así, que se exprese ordenada en hechos y fundamentos de Derecho y con pie de recurso (párrafo segundo, del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria)-; que esa calificación se motive cuando es negativa; que se notifique en los términos de lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículos 58 y 59) y, en suma, que con su proceder el registrador se sujete a un procedimiento cuyo cumplimiento pueda serle exigible.

Ahora bien el que otro registrador no haya seguido el procedimiento en materia de notificaciones -cuyas consecuencias no se pueden determinar en el seno de un recurso contra la calificación registral- no es óbice para que la presentación de la certificación, en el Registro competente, se haya producido estando ya en vigor la Ley 13/2015 y por tanto que la denegación de la inscripción por el registrador recurrido sea conforme al ordenamiento jurídico.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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 febrero de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.