

Notariado, citándose a modo de ejemplo las de 22 de junio de 1922, 18 de diciembre de 1942, 20 de octubre de 1999, etc.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General con fecha de 26 de abril de 2004.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 202 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 10 de mayo de 2001 y 5 y 11 de agosto de 2006.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro testimonio firme de Auto en el que se declara justificado el dominio sobre una finca a los efectos de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la misma.

El Registrador suspende la inscripción por el defecto de que, teniendo el titular anterior menos de treinta años de antigüedad, ha de especificarse que tal titular ha comparecido en el expediente sin formular oposición, o, en caso de no haber comparecido, fue citado tres veces, una al menos personalmente (artículo 202 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria).

Se vuelve a presentar el testimonio anteriormente expresado adicionado en el sentido de hacer constar que, según aparece en los autos, se hizo la notificación al titular registral, «Construcciones L. Y M., S.A. en la persona de don R.G.G., a fin de que dentro del término de diez días pudiera comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera... sin que compareciera en los autos».

El Registrador vuelve a calificar volviendo a suspender la inscripción por los siguientes defectos: a) No se expresa si la notificación se hizo tres veces; y b) Debe acreditarse la relación existente entre la persona física notificada y la persona jurídica titular registral para concluir que las notificaciones practicadas a la primera producen efectos frente a la segunda.

Presentado el testimonio por tercera vez, el Registrador ratifica las calificaciones anteriores.

El interesado recurre alegando exceso del Registrador en su función calificadora.

2. En cuanto a la alegación del recurrente sobre la extralimitación del Registrador en su función calificadora, ha de ser desestimada pues, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad –caso que nos ocupa–, ha de haber sido oído en el expediente –él o sus causahabientes–, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente. Por ello, en este caso, y sin necesidad de entrar en el tema de si el Registrador ha de calificar la validez de la notificación que se ha hecho al titular registral, es lo cierto que no se han realizado tres notificaciones, por lo que no se han respetado para dicho titular las garantías establecidas para su protección, lo que produce su indefensión.

4. Respecto al segundo defecto, consistente en que debe acreditarse la relación entre la persona física notificada y la persona jurídica titular registral, ha de ser revocado, pues si el Juez declara que ésta ha sido notificada por aquélla, la relación existente ha sido apreciada por dicho Juez, no pudiendo el registrador poner en entredicho tal apreciación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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 septiembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**18433** RESOLUCIÓN de 28 de septiembre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, Notario de Bilbao, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número siete de Bilbao, don Carlos Ballugera Gómez, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Bilbao, don Manuel López Pardiñas el día 22 de mayo de 2007 con el número de protocolo 1297, don Edmundo José María Enriquez Obregón, doña María Ángeles Prieto Moslares y doña María Jesús García-Ariño Bersaluce venden sus participaciones indivisas en un inmueble a doña Laura Mallea Manzano.

##### II

Dicha escritura fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 7 de Bilbao el mismo día de su autorización, siendo objeto de la siguiente calificación «Carlos Ballugera Gómez, Registrador de Bilbao n.º 7, previo examen del documento presentado por Don/Doña Mallea Manzano, Laura, el día 22 de mayo de 2007, bajo el asiento 1088, del Tomo 40 del Libro Diario y número de entrada 1810, que corresponde al documento otorgado por el notario de Bilbao Manuel López Pardiñas, con el número 1297/07 de su protocolo de fecha 22 de mayo de 2007, que fue presentado telemáticamente, comunica que no practica operación alguna quedando suspendido el plazo de calificación e inscripción, de acuerdo al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido liquidado el impuesto correspondiente».

El Sr. Registrador en el encabezamiento de la calificación trasnscrita denomina a ese escrito como «comunicación de la realización de la calificación».

La indicada calificación es de 24 de mayo de 2007 y fue notificada al Sr. Notario de forma telemática con firma electrónica reconocida del funcionario calificador.

##### III

Frente a dicha calificación, el notario interpuso recurso el 4 de junio de 2007, que fue remitido por correo certificado con acuse de recibo, teniendo entrada en el registro el día 7 del mismo mes y año.

Los argumentos del recurrente se pueden sintetizar del modo que sigue: a) incumplimiento de obligaciones formales del registrador. Dentro de este apartado el notario denuncia la ausencia de motivación de la calificación recurrida y la inexistencia de mención alguna a los recursos que pueden interponerse frente a la calificación; b) en cuanto al fondo de la calificación, se argumenta que el registrador desoye la constante doctrina de este Centro Directivo, vinculante para el funcionario calificador, expuesta en las Resoluciones de 1 de marzo de 2006 y 31 e enero de 2007. Dicha doctrina exige que la calificación sea unitaria, siendo así que la recurrida incumpliría ese principio pues, sin más, se afirma que no se practica operación alguna relativa al título presentado por la acreditación del pago del impuesto ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria. El notario concluye con cita expresa de la Resolución de 31 de enero de 2007 que el registrador no puede someter el título a calificaciones sucesivas, incluso en aquellos supuestos en los que no se le haya acreditado el pago, exención o no sujeción del impuesto que grava el acto; igualmente, argumenta que más disparatado sería sostener que por razón de la calificación recurrida la misma no debe ser notificada al notario; por último, se recuerda al funcionario calificador que en estricto acatamiento de la normativa vigente y derivado del principio de jerarquía normativa ha de cumplir las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la resolución de recursos frente a calificaciones negativas.

##### IV

El registrador emitió su informe el 15 de junio de 2007 remitiendo a este Centro Directivo el expediente.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio, 18, 19 bis, 254, 255, 259, 274, párrafo noveno, décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, 54, 55, 58, 59, 74 y 75 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Adminis-

trativo Común; artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 196 y 249 del Reglamento Notarial; Resoluciones de 4 y 5 de mayo y 28 de octubre de 2005, 1 de marzo de 2006, 31 de enero y 4 de junio de 2007.

## I

Siguiendo el orden de los fundamentos de derecho del recurso procede analizar, en primer lugar, la existencia de los defectos formales que se denuncian. El recurrente señalaba dos defectos formales en su recurso; a saber, primero la insuficiente motivación y, segundo, la ausencia de mención en la calificación a los recursos que se podían interponer por los activamente legitimados para combatir dicha calificación.

La primera circunstancia que debe resaltarse, dado el contenido del acto recurrido, es que nos encontramos ante una auténtica calificación. Quiere decirse con ello que aunque el registrador aluda en su acto al hecho de que queda «suspendido el plazo de calificación e inscripción», sin embargo no por ello el acto recurrido deja de ser una calificación susceptible de ser recurrida. Cuestión distinta es que dicha calificación adolezca de defectos formales o sustantivos.

Y decimos que nos encontramos ante una calificación porque cualquier otra solución abocaría a una evidente indefensión al interesado en la inscripción, al presentante ex lege –notario, si se ha presentado telemáticamente el título (artículos 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y 196 y 249 del Reglamento Notarial)– y a cualquier otro legitimado para recurrir la calificación de un registrador. Por esencia, en un procedimiento reglado, como es el registral, la decisión del registrador acerca del destino del título que se presenta debe ser tildado de calificación, pues un mero principio de descripción de la indefensión obliga a que el acto del funcionario que decide acerca de ese título pueda ser objeto de revisión; y ese acto no puede ser otro sino el de una calificación.

Lo anterior tiene una especial trascendencia en el supuesto analizado, pues el registrador denomina a su escrito como «comunicación de la realización de la calificación». Sin embargo, y como acertadamente resalta el recurrente, esa calificación está huérfana de los mínimos elementos exigidos por la Ley (párrafo segundo del artículo 19 bis de la LH).

Comenzando por el primero de los requisitos, la calificación carece de una mínima motivación o, más propiamente, de una motivación suficiente. Ya ha tenido ocasión este Centro Directivo –por todas, Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos– de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [en lo sucesivo, LRJPAC]), sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

Pues bien, resulta patente la insuficiencia de una mínima motivación que especifique, al menos, cuál es la razón que funda que el registrador considere que el artículo 255 de la Ley Hipotecaria le ampara en su calificación de, sin más, suspender el plazo de calificación e inscripción; y, todo ello, dejando en este momento al margen que su calificación contraría la constante doctrina de esta Dirección General que es vinculante para ese funcionario. En suma, falta una mínima concreción del argumento del registrador que explique su entendimiento y aplicación al caso concreto del artículo 255 de la Ley Hipotecaria; por último, tomando en consideración la radicalidad de los efectos producidos por esa calificación respecto del título presentado, como mínimo, debería haber motivado de una manera adecuada su decisión.

En segundo lugar, es evidente que la calificación adolece del defecto básico de no especificar los medios de impugnación; defecto, al igual que el precedente que no ha evitado que el notario recurra la decisión. Pero debe advertirse al funcionario calificador de su obligación de que en lo sucesivo motive suficientemente y especifique los medios de impugnación pues, en caso contrario, está introduciendo en el tráfico jurídico una inseguridad radicalmente contraria al fin que legitima su función.

Por último, y aun cuando no se ponga de manifiesto por el recurrente, la calificación incurre asimismo en un error trascendente que es atribuir al otorgante del título la condición de presentante del mismo. Esta circunstancia es contradictoria con lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, pues como ya expuso esta Dirección General en su Resolución de 4 de junio de 2007 el notario en el ámbito de la presentación telemática está cumpliendo una obligación de carácter jurídico público que sólo puede ser excepcionada por el otorgante y que consiste en que, a salvo de que éste le indique lo contrario, debe presentar el título

telemáticamente, lo que, sin más, atribuye al notario, a todos los efectos, la condición de presentante del título.

En efecto, en dicha Resolución de 4 de junio de 2007 se afirmaba que «la cuestión planteada por la registradora exige analizar la incidencia del art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según la redacción dada al mismo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, en el procedimiento registral. Debe añadirse, nuevamente, que al tiempo de la autorización del documento público, expedición de copia autorizada electrónica y remisión al registro no había sido aprobada la reforma del Reglamento Notarial, si bien los argumentos que a continuación se expondrán quedan corroborados y sirven para interpretar los actuales arts. 196 y 249 del Reglamento Notarial.

Pues bien, la calificación de la registradora se basa en un entendimiento erróneo del art. 112.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Debemos partir del hecho de que el art. 112 citado es a los efectos de la presentación telemática de títulos en los Registros la norma que rige las obligaciones de los notarios en este ámbito. Quiere decirse con ello que, sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, el reiterado art. 112 es norma especial que se debe aplicar preferentemente cuando se trata de la presentación telemática de títulos.

Desde la perspectiva expuesta, el funcionario calificador ignora que, en lo relativo a la presentación telemática de títulos, que es la materia que regula el art. 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se está ante una situación nueva, como es la que dimana del hecho de que sobre el notario pesa un deber de presentación telemática del título que autoriza o interviene, sólo excepcionado si el interesado en la inscripción –letras a) a c) del art. 6 de la Ley Hipotecaria– manifiesta lo contrario y, todo ello, dando por supuesto que es el interesado en la inscripción el que en un régimen de inscripción voluntaria, como regla general, ha de decidir si el título se presenta.

La opción del Legislador, en lo relativo a la presentación telemática de títulos, ha sido distinta a la que dimana del art. 6 de la Ley Hipotecaria, ya que el notario es un presentante ex lege, cuya obligación de carácter jurídico pública, dado por supuesto que el interesado opte por inscribir, sólo queda excepcionada si ese interesado exime al notario de su deber de presentar telemáticamente el título».

En lógica consecuencia, y como presentante ex lege del título, el mismo artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en su apartado segundo exige del registrador que notifique telemáticamente al notario el asiento de presentación, en su caso su denegación, la nota de calificación y la realización del asiento de que se trate, esto es, inscripción, anotación, cancelación o nota marginal.

Cabe añadir que la razón de esa obligación que se impone al registrador es doble; de un lado, cumplir con las mínimas garantías de cualquier procedimiento, notificando a quien lo impulsa los resultados del mismo. Sería contradictorio con la administrativización del procedimiento registral y la atribución al notario de la condición de presentante ex lege que no se le notificaran las sucesivas incidencias del título, incluida la práctica del asiento de que se trate con la totalidad de los datos identificativos del mismo; de otro, permitir que el notario cumpla con la obligación dimanante del apartado tercero de dicho artículo 112, esto es, dejar «constancia de la recepción de la comunicación y contenido de ésta en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz y en la copia que de la misma expida», pues debe recordarse que es exclusivamente al notario a quien le compete expedir esa copia, sea autorizada o simple, en la que por un mero principio de complitud se traslade al otorgante la totalidad de los trámites efectuados con ese título, siendo así que tal copia no puede ser sustituida por la actuación o certificación expedida por ningún otro funcionario, al carecer quien no sea notario de la competencia para expedir dicho traslado, sea en forma de copia autorizada o simple.

Por tanto, debe afirmarse que existen los vicios formales denunciados por el notario, lo que no impide a esta Dirección General dilucidar el fondo de la cuestión planteada, todo ello, en beneficio de los otorgantes del título que ni siquiera ha sido objeto de calificación.

## II

La cuestión de fondo que subyace al recurso es muy simple; el notario entiende que al registrador le está vedada la posibilidad de efectuar calificaciones sucesivas del título que pongan de manifiesto nuevos motivos que fundan la no inscribibilidad del mismo; que, en consecuencia, la calificación ha de ser unitaria y que, por tanto, el registrador, aun cuando no se le haya acreditado la liquidación fiscal del negocio o acto documentado en cualquiera de sus posibilidades –pago, no sujeción o exención–, debe exponer en su calificación la totalidad de los posibles defectos que afectan al título y no limitarse, sin más, a no calificar el mismo so capa de un defecto formal como es la no acreditación de la liquidación de ese título.

Como señala el recurrente, la cuestión ya ha sido analizada por esta Dirección General en sus Resoluciones de 1 de marzo de 2006 y 31 de enero de 2007. Sin embargo, y en aras de una clarificación de la tesis de

esta Dirección General que es vinculante para cualquier registrador (párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria) mientras no se anule en sentencia firme objeto de publicación en el Boletín Oficial del Estado, parece aconsejable insistir una vez más en los motivos que subyacen a la misma.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de exponer desde las ya lejanas Resoluciones de 4 y 5 de mayo de 2005 que una de las razones esenciales de las modificaciones introducidas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el procedimiento registral fue el de aplicar a éste las garantías propias de cualquier procedimiento administrativo; garantías que se explicitan en muchos aspectos, como pueden ser, la necesaria motivación de la calificación; la complitud de la misma; la expresión de los medios de impugnación, la notificación en los términos exigidos por los artículos 58 y 59 de la LRJPAC, etc. Pero, igualmente, ya se ponía de manifiesto desde esas Resoluciones que lo que queda vedado por mor del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria es la existencia de calificaciones no sujetas a unas mínimos requisitos formales. Así, y por citar un ejemplo, abordando la posibilidad de que se pudiera amparar la existencia de calificaciones verbales se ponía de manifiesto que, desde la reforma introducida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que dio lugar a la actual redacción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, dicha posibilidad estaba vedada. Y ello, porque la LRJPAC exige, al regular la forma de los actos (artículo 55), que se produzcan por escrito «a menos que su naturaleza exija o permita otra forma más adecuada de expresión y constancia», siendo así que por las consecuencias derivadas de una calificación negativa y su necesario contenido no podía admitirse ese tipo de calificaciones.

Igualmente, y en dichas Resoluciones, se afirmaba que la aplicación de esas mínimas garantías administrativas al procedimiento registral venía exigido por el hecho de que los registradores son funcionarios públicos sujetos a jerarquía de esta Dirección General (artículo 274 de la Ley Hipotecaria), titulares de una oficina pública (artículo 259 de la misma Ley Hipotecaria), dependiente del Ministerio de Justicia, a través de este Centro Directivo. Esa dependencia personal y funcional tenía de carácter jurídico público al procedimiento registral y a los actos dictados en su seno por el registrador, lo que evidenciaba la necesidad de sujetar su actuación a las mismas garantías y requisitos que eran exigibles a cualquier otro procedimiento administrativo.

Derivado de esa constatación, y abordando la cuestión planteada nuevamente en este recurso, resulta obvio que a cualquier funcionario público en el ejercicio de su función le está vedado poner de manifiesto en sus actos sólo parcialmente aquellos defectos que impiden acceder a la solicitud u objeto de la pretensión esgrimida por el administrado frente a la Administración. La aplicación de los principios ordenadores del procedimiento administrativo (artículos 74 y ss. de la LRJPAC) impide que ante una solicitud se exprese por la Administración en diferentes momentos diversos defectos que imposibilitan acceder a lo solicitado. Si así fuera, el administrado estaría ante una situación de indefensión de facto, pues creyendo que no existe ningún obstáculo añadido para acceder a su solicitud, se encontraría que la misma es rechazada en diversos momentos por distintas causas.

Por tal razón, el artículo 74.1 de la LRJPAC afirma que el procedimiento administrativo queda sometido al principio de celeridad, añadiendo en lógica conclusión el artículo 75.1 del mismo Texto que deberán acordarse «en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligado su cumplimiento sucesivo».

Pues bien, la aplicación de ambos principios, comunes a cualquier procedimiento administrativo, al procedimiento registral impide admitir, como ya ha expresado esta Dirección General la existencia de calificaciones sin una forma adecuada o sucesivas, pues en tal caso se estaría incumpliendo ambos principios, con grave quebranto de una mínima y elemental garantía del administrado, esto es, el conocimiento tempestivo e íntegro de las causas por las que un órgano administrativo adopta una decisión; en el caso analizado, la calificación de un título que se presenta a inscripción.

Es por ello que los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y, esencialmente, 255 de dicha Ley deben interpretarse en un sentido favorable al administrado, lo que impide que esta Dirección General pueda admitir calificaciones como la ahora recurrida, pues implicaría, sin más, que cuando nuevamente se presente el título acompañado de la autoliquidación y pago o declaración de no sujeción o exención, sería cuando el registrador calificaría el título pudiendo esgrimir nuevos defectos que, perfectamente, puede hacer valer al tiempo de su presentación. Lo expuesto, asimismo, beneficia la agilidad del tráfico y su seguridad pues el otorgante del título o cualquier interesado en su inscripción podrá conocer la totalidad de los defectos que afectan a éste, sin necesidad de esperar a nuevas y sucesivas decisiones del funcionario calificador. De ese modo, y para el supuesto de que el legitimado activamente discrepara de la decisión adoptada, podría recurrirla en momento oportuno imprimiendo al tráfico la necesaria

agilidad sin merma o afección a las causas que fundan los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria.

Esta fue la razón que llevó a este Centro Directivo a afirmar en su Resolución de 1 de marzo de 2006 la imposibilidad de que el registrador esgrimiera en una primera calificación la falta de liquidación del título presentado a inscripción ex artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, para calificar de modo ulterior aduciendo otros defectos del mismo título una vez subsanado ése.

Y por idéntica causa en la Resolución de 31 de enero de 2007, tras recordar en qué consistieron las reformas introducidas en el procedimiento registral por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 24/2005, de 18 de noviembre, se afirmaba que «el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), según la doctrina reiterada de esta Dirección General, exige que se incluyan en ella todos los defectos existentes en el documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales, de suerte que apreciado un defecto (aunque sea la falta de liquidación fiscal al amparo de lo previsto en los artículos 254 y 255 del Reglamento Hipotecario –cfr. Resolución de 1 de marzo de 2006–) no se entre en el examen de la posible existencia de otros en tanto aquel no sea subsanado».

La precedente tesis, además, en modo alguno contraría la causa que subyace a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues independientemente de su origen pensado en una Administración sin los medios técnicos actuales, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la LRJPAC y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista que ampare un perjuicio para el interesado.

Lo expuesto queda corroborado asimismo, si se atiende a la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros. La razón de esa notable modificación fue agilizar el trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia. Así, y como es conocido, se regula el procedimiento de presentación telemática y el acceso telemático al contenido de los Libros. Igualmente, se pretendió de ese modo conocer adecuadamente los plazos de calificación exigiendo así su cumplimiento y, en su caso, las consecuencias de su incumplimiento [responsabilidad disciplinaria; en su caso, civil y de reducción de honorarios (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 18 del Código de Comercio)].

Pues bien, calificaciones como la expuesta no pueden admitirse, no sólo porque se ampararía la existencia de calificaciones sucesivas del mismo documento, cuando en un solo trámite pueden exponerse la totalidad de los defectos del mismo (artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 74 y 75 de la LRJPAC), sino porque implicaría, sin más, un perjuicio real para la viabilidad del procedimiento de presentación telemática de títulos, en clara contradicción con el fundamento de las últimas modificaciones introducidas en la Ley Hipotecaria.

En suma, el registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Es por ello que la expresión suspensión del plazo de calificación e inscripción (artículo 255 de la Ley Hipotecaria), por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, un para poner de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para examinar o calificar el negocio documentado en el título. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, no inscribir el título y exponer en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos de aquél. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los defectos posibles del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

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 septiembre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.