

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13538** *Resolución de 26 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Santa María la Real de Nieva, por la que se deniega la anulación de un asiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don F. P. M. C. M., en nombre y representación de «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, doña Ángela Rodríguez de Andía Moliner, por la que se deniega la anulación de un asiento de cancelación.

#### Hechos

##### I

El historial registral de la finca registral número 2.472 de Lastras del Pozo en el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva era el siguiente: se practicó inmatriculación de finca el 26 de abril de 2018 en virtud de doble título conforme a la regulación prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria a favor de don F. P. M. C. M., en virtud de escritura de reducción de capital de la sociedad «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.», siendo el antetítulo una escritura de aumento de capital de dicha sociedad donde don F. P. M. C. M. aportaba la finca reseñada a la sociedad. Posteriormente, constaba anotación preventiva de demanda a instancia de «Yeguada Centurión, S.L.» en ejercicio de una acción declarativa de dominio contra don F. P. M. C. M. y «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.» de fecha 23 de septiembre de 2019, e inscripción de ampliación de capital mediante aportación del titular registral a la sociedad «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.», de fecha 29 de mayo de 2020. Finalmente, se presentó en el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Santa María la Real de Nieva, dictada en el procedimiento ordinario número 345/2019, a que se refiere la anotación preventiva letra «A», ordenando la cancelación de la inmatriculación de la finca registral número 2.472 de Lastras del Pozo en todas sus inscripciones por doble inmatriculación con la finca 1.895 de Lastras del Pozo. Dicha cancelación se practicó en el Registro el 20 de enero de 2021.

##### II

Por escrito, de fecha 5 de abril de 2021, don F. P. M. C. M., en nombre y representación de «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.», manifestaba en instancia dirigida al Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva los siguientes hechos:

«El 26 de febrero de 2019 es aperturado [sic] un expediente por doble inmatriculación al amparo del artículo 209 L.H. previamente se solicitó certificación registral negativa donde la parcela 2472 no estaba inscrita y la registradora no vio doble inmatriculación y por lo tanto la nota marginal fue mandada cancelar por caducidad el 26 de septiembre de 2019 transcurridos los seis meses sin haber iniciado juicio.

Con la nota marginal por doble inmatriculación caducada y cancelada la demandante Yeguada Centurión si inicia juicio por acción declarativa de dominio el 10 de octubre de 2019 en base a los artículos 36,38,79 y 80 L.H. básicamente por usucapión y por

sentencia firme de la Audiencia Provincial se declara doble inmatriculación y que se anule la finca.

Azulia Comunidades y fincas si como tercero hipotecario adquiere del titular registral sin limitaciones por el artículo 207 L.H. al haber vencido los dos años de la inmatriculación de don F. P. M. C. M. la finca 2472 sita en Lastras del Pozo perteneciente al Registro de Santa María la Real de Nieva, dicha finca es adquirida el 4 de mayo de 2020.

Es obvio, que Azulia Comunidades y fincas si debe de estar protegido por el artículo 34 L.H. ya que adquirió el 4 de Mayo de 2.020 a título oneroso y de buena fe (había Certificación registral negativa y nota marginal por doble inmatriculación caducada y cancelada) e inscribió su derecho procedente de un titular registral sin limitaciones y posteriormente a su adquisición y con sus derechos inscritos se declaró la doble inmatriculación 5 meses después sin prelación ya que su nota marginal por el artículo 209 L.H. estaba caducada y cancelada el 20 de octubre de 2020.

Solicitamos:

Que no se anule la finca 2472 de Lastras del Pozo en el Registro de Santa María de Nieva ya que fue adquirida e inscrita cumpliendo todos los requisitos del artículo 34 L.H. por Azulia Comunidades y fincas S.L. que debe ser mantenida en su adquisición según lo expuesto anteriormente y la doble inmatriculación se declaró 5 meses después mediante sentencia firme de un juicio que se inició por usucapión y no por doble inmatriculación. Tal protección de terceros es dispensada por la ley hipotecaria y por reiteradas sentencias del Supremo.»

### III

Por escrito complementario, de fecha 14 de abril de 2021, don F. P. M. C. M., en nombre y representación de «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.», expresaba la intención de exigir responsabilidad por daños y perjuicios por entender indebidamente cancelada la finca. Dicho escrito fue presentado en el Registro de Santa María de Nieva el mismo día 14 de abril de 2021.

La pretensión del interesado no fue atendida por entender la registradora que aquélla debe ejercitarse en sede judicial, y que la cancelación registral se practicó cumpliendo todos los principios registrales y, en particular, el principio de legalidad y el principio de fe pública.

### IV

La registradora elevó el expediente el día 30 de abril de 2021 a este Centro Directivo. En su informe entendía que, a efectos registrales, la cancelación fue practicada respetando los principios hipotecarios y que no ha vulnerado los derechos de «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.» por no ser un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, ya que «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.» adquirió la finca estando vigente una anotación preventiva de demanda por acción declarativa de dominio a instancias de «Yeguada Centurión, S.L.» contra don F. P. M. C. M. y «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.».

### V

Don F. P. M. C. M. interpuso «recurso de alzada y potestativo de reposición» [sic] en virtud de escrito de fecha 29 de junio de 2021, manifestando lo siguiente:

«Que el día 8 de junio de 2021 venció el plazo para que el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva contestara a un recurso potestativo de reposición de la finca n.º 2472 en contra de su anulación del juzgado de Santa María la Real de Nieva por

ser la finca del distrito hipotecario de Segovia al estar la mayor parte de ella siendo el juzgado de Santa María la Real de Nieva incompetente para su anulación por falta de jurisdicción. Así mismo, la finca se encuentra protegida por el artículo 34 1.h. ya que Yeguada Centurión sí demandó por usucapión y ya había una nota marginal por el art. 209 I.h caducada y mandada cancelar por haber pasado más de 6 meses sin iniciar demanda. Cuando se declara la doble inmatriculación Azulia Comunidades y fincas SL ya era propietaria protegida por el artículo 34 L.H. y por lo tanto protegida por la fe pública registral y por reiteradas sentencias del Supremo.

Por tanto, la finca no se puede anular por ser de otro distrito y por estar protegida por el artículo 34 L.H.

Pasado el plazo sin contestar por parte del Registro de Santa María la Real de Nieva presentamos recurso de Alzada y/o potestativo de reposición contra la desestimación por silencio administrativo.»

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero, 22 de julio, 27 de septiembre, 31 de octubre y 5 y 22 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 17 de junio de 2021.

1. Practicada la cancelación de un asiento en virtud de mandamiento judicial en procedimiento de usucapión, entiende el recurrente que dicha cancelación no debió practicarse pues «Azulia Comunidades y Fincas, S.L.» es un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que inscribió su derecho procedente de un titular registral sin limitaciones; y solicita la «no anulación» de la finca registral 2.472.

2. Lo primero que debe hacerse es recordar contra la decisión de los registradores a no inscribir un título el recurso procedente no es la interposición de un recurso de alzada o de reposición -como indebidamente se expresa en el recurso-, dado que lo procedente es el recurso contra la calificación de los registradores que tiene su regulación específica en la Ley Hipotecaria.

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 de la Sala Primera del Tribunal Supremo 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;

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; y,

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.

3. Entrando en el fondo del asunto, entendiendo que lo que se ha querido es interponer un recurso contra la calificación registral, entendida ésta como la no cancelación del asiento solicitado por instancia, el recurso no puede ser estimado.

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 (vid Sentencia de 22 de mayo de 2000 y Resoluciones de esta Dirección General de 18 de abril de 2018 y 17 de junio de 2021), 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, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida.

4. En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria. Por tanto, las alegaciones del recurrente sobre la improcedencia de la cancelación practicada sólo pueden dirimirse en sede judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar 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 julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.