

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4779** *Resolución de 10 de marzo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 16, por la que se suspende la calificación de un documento por estar pendiente de resolución el recurso interpuesto contra otro presentado con anterioridad respecto de la misma finca.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. C., en nombre y representación de la entidad «Cenafe Escuelas, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 16, don José Luis Ramírez López, por la que se suspende la calificación de un documento por estar pendiente de resolución el recurso interpuesto contra otro presentado con anterioridad respecto de la misma finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 10 de diciembre de 2021 por don M. A. G. C., como administrador único de la entidad «Cenafe Escuelas, S.L.», acompañada de la orden número 1689/2020, de 20 de julio, de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, se manifestaba que dicha sociedad limitada tenía cedida la finca registral número 49.788 del Registro de la Propiedad de Madrid número 16 mediante concesión administrativa en virtud de la citada orden, y se solicitaba la inscripción de dicha concesión administrativa.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación registral negativa asiento 1620 Diario 107.

Hechos: Se presenta instancia de 10 de diciembre de 2021 suscrita por el administrador único de Cenafe Escuelas, S.L, acompañado de orden 1689/2020, de 20 de julio, de la Consejería de Educación y Juventud, de modificación de la autorización del centro docente privado de enseñanzas deportivas Cenafe de Madrid, solicitando su inscripción sobre la finca 49788, cuya situación registral es la siguiente:

Sobre dicha finca, se ha presentado con fecha 28 de octubre de 2021, instancia suscrita por el Presidente de la Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés, en la que solicitan la rectificación de la última inscripción de dicha finca, que causó el asiento 579 del diario 107. El citado documento fue calificado de forma negativa el 16 de noviembre de 2021 por el Registrador que suscribe; calificación que fue recurrida el 2 de diciembre de 2021 ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, lo que produjo la prórroga de dicho asiento.

Fundamentos jurídicos:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a la “la

legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

El citado artículo 18 hace constar: “Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentad o con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General. Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones”.

Según consta en el artículo 432.2 del Reglamento Hipotecario: “La prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos”.

Por todo lo expuesto el Registrador de la Propiedad que suscribe esta nota de calificación, acuerda: suspender la calificación del presente documento, en tanto no se resuelva el recurso gubernativo citado en los hechos, relativo al documento presentado con anterioridad.

Madrid, a catorce de enero de dos mil veintidós (firma ilegible). El Registrador.–Fdo.: José Luis Ramírez López.

Esta nota de calificación (...)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. C., en nombre y representación de la entidad «Cenafe Escuelas, S.L.», interpuso recurso el día 21 de enero de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Mediante el presente escrito vengo a interponer recurso gubernativo contra la suspensión de calificación de nuestra solicitud (...)

En base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Que Cenafe Escuelas SL es un centro privado de enseñanzas deportivas de grado medio y grado superior y que tiene cedida y autorizada la finca n.º 49788 CRU 28040000632630 mediante concesión administrativa (Orden 1689/2020 de 20 de Julio, de la Consejería de Educación y Juventud, [...])

Según el Ministerio de Justicia:

<https://www.mjusticia.gob.es/ca/ciudadania/registros/propiedad-mercantiles/registropropiedad>

En el Registro de la Propiedad se inscriben los actos que afectan a la propiedad o a los derechos reales sobre bienes inmuebles, ya sean éstos de titularidad pública o privada. Puede también inscribirse determinadas concesiones administrativas y bienes de dominio público. El Registro de la Propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos, favorece la seguridad y agilidad del tráfico jurídico y ahorra costes de transacción. El Registro de la Propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

Igualmente define el Asiento de inscripción como: son asientos definitivos a través de los cuales se inscriben y publican en el Registro de la Propiedad determinados hechos, actos o derechos que afectan a bienes inmuebles. Son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad:

Los títulos referentes a determinadas concesiones administrativas.

Sin embargo, el registrador nos suspende temporalmente la calificación de nuestra solicitud porque hay pendiente de resolver otra calificación de otra empresa ante ustedes. Entendemos que nos crean indefensión jurídica, porque nada tenemos que ver con el recurso y solicitud que ha hecho con anterioridad otra empresa llamada SAD Villaverde San Andrés.

Por tanto,

Suplico, Que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y se tenga por formulada [sic] recurso gubernativo y Se solicita en fin se dicte Sentencia [sic] en la que se declare:

1. Se inscriba el título en favor de Cenafe Escuelas SL otorgada por concesión administrativa de orden 1689/2020, de 20 de Julio, de la Consejería de Educación de Juventud de Madrid».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 28 de enero de 2022, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18 y 327 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017.

1. El registrador acuerda suspender la calificación de un documento por el que determinada entidad («Cenafe Escuelas, S.L.») solicita la práctica de una inscripción a su favor respecto de una determinada finca. Dicha suspensión de calificación se acuerda «en tanto no se resuelva el recurso gubernativo» relativo al documento presentado con anterioridad por el que otra entidad distinta (la «Sección de Acción Deportiva Villaverde San Andrés») solicita inscribir su derecho sobre la misma finca.

La entidad («Cenafe Escuelas, S.L.») recurre la suspensión de calificación alegando que «nos crean indefensión jurídica, porque nada tenemos que ver con el recurso y solicitud que ha hecho con anterioridad otra empresa llamada SAD Villaverde San Andrés».

2. Como señaló la Resolución de 24 de mayo de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha de analizarse si esa decisión del registrador de suspender la calificación de un documento, conforme al artículo 255 de la Ley Hipotecaria, es o no susceptible de recurso.

Respecto de la dicha cuestión, aun cuando alguna sentencia dictada en juicio verbal contra la decisión del registrador estimó que la suspensión de la calificación por parte del registrador no es una auténtica calificación encuadrable en el artículo 18 de la Ley

Hipotecaria, sino un acto de mero trámite (sentencia de 28 de octubre de 2013 del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante), lo cierto es que este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011).

En efecto, en sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones.

Aunque tradicionalmente el término «calificación registral» se ha empleado para referirse habitualmente a la tercera y última de las decisiones registrales indicadas, o calificación en sentido propio, no cabe duda de que también las dos primeras son auténticos casos de calificación registral en la medida en que deniegan o dilatan motivadamente acceder a la pretensión del presentante del documento. Y, por tanto, también esos otros supuestos de calificación registral negativa han ser susceptibles de recurso, para evitar la indefensión.

3. Admitiendo a trámite, pues, el recurso presentado contra la suspensión de calificación, debemos recordar que el artículo 17 de la Ley Hipotecaria ordena que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

En el caso que nos ocupa, a pesar de la afirmación del recurrente de que «nada tenemos que ver con el recurso y solicitud que ha hecho con anterioridad otra empresa», es claro que nos encontramos ante dos títulos contradictorios o incompatibles entre sí, relativos a la misma finca, por lo que no es posible inscribir el presentado en segundo lugar hasta que no caduque la vigencia del asiento de presentación del presentado con anterioridad.

Pero no sólo no procede inscribir dicho título presentado después, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del artículo 18.

Dicho artículo 18 establece que «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Y en relación al plazo en que ha de llevarse a cabo dicha calificación, y en caso de ser positiva, la inscripción correspondiente, señala que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación».

En particular, sobre el inicio del cómputo de dicho plazo para cada documento prevé que si «existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la (...) inscripción del título previo (...) En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

Por su parte, en los casos como el que nos ocupa en los que la calificación del título presentado con anterioridad consta recurrida, el artículo 327 ordena que «el plazo para

practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo».

4. Por todo ello, constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, y la prórroga de dicho asiento por razón del recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del mismo, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior, en los términos y durante el plazo que resulta de los artículos que han quedado transcritos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 10 de marzo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.