

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13797** *Resolución de 30 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra calificación de la registradora de la propiedad de Badalona n.º 1, por la que se deniega la práctica del asiento de presentación de determinada escritura.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. B. R. contra calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 1, doña Natividad Mercedes Mota Papaseit, por la que deniega la práctica del asiento de presentación de determinada escritura.

#### Hechos

I

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

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

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

Doña M. E. B. R. interpuso demanda de juicio verbal contra la expresada Resolución de 15 de mayo de 2017, habiendo recaído la resolución de este juicio en el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, juicio verbal número 575/2017, en el cual, por sentencia número 19/2021, de fecha 29 de enero de 2021, se desestimó la demanda, que, como se indica en la calificación ahora impugnada, es firme.

Como también se expresaba en esa calificación, que se transcribe en el siguiente apartado de antecedentes de hecho, doña M. E. B. R. volvió a presentar otro recurso contra la calificación de la citada escritura de fecha 13 de diciembre de 2016 ante el Registro de la Propiedad de Badalona número 1 el día 24 de agosto de 2018. Dicho recurso fue resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 22 de noviembre de 2018, acordándose la inadmisión del recurso.

II

Presentada nuevamente el día 14 de febrero de 2024 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Badalona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de La Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento presentado en esta Oficina registral por Doña M. E. B. R., el día 14/02/2024, con número

de entrada 1611, que corresponde al documento otorgado ante el notario de Barcelona Adela García Arana, con el número 1344/2016 de su protocolo, de fecha 19/07/2016, ha resuelto denegar el asiento de presentación solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. El precedente documento fue presentado el 2 de diciembre de 2016, según el asiento de presentación 3112 del tomo 146 del Libro Diario de Operaciones, fue calificado negativamente el día 13 de diciembre de 2016, con el siguiente tenor literal “de conformidad a los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, la Registradora de la Propiedad que suscribe deniega su inscripción con relación a la finca registral 8155, numerada antes con el 56784, obrante al folio 31 del tomo 2914 del archivo, libro 108 de Badalona 1, única radicada en la demarcación de este Registro de la Propiedad, por no constar inscrito ningún derecho sobre esta finca a favor del causante Don F. J. C. B.. Se hace constar que fue inscrita con fecha 29 de septiembre de 2016 el dominio de la mitad indivisa de la expresada finca a favor de Don J. A. C. B., por título de sucesión mortis causa de su hermano Don F. J. C. B., y el dominio de la restante mitad indivisa de la finca está inscrito a favor de Doña M. E. B. R., por título de donación. En consecuencia, al no existir ningún derecho inscrito a favor del causante Don F. J. C. B., se deniega la inscripción de la presente escritura al amparo del artículo 20 de la Ley Hipoteca. que expresa el principio del tracto sucesivo en los asientos del Registro, y del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley”.

Contra esta calificación fue interpuesto recurso gubernativo con fecha 15 de febrero de 2017 y fue resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado con fecha 9 de mayo de 2017 (BOE 29 de mayo de 2017), que desestimó el recurso y confirmó la calificación impugnada, y también fue resuelto por la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques en resolución de 15 de mayo de 2017 (DOGC 1 de junio de 2017), la cual, en idéntico sentido, desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Badalona número 1 que suscribe.

La interesada D.<sup>a</sup> E. B. R. interpuso un recurso contra dicha resolución de fecha 15 de mayo de 2017, que ha motivado la causa de juicio verbal número 575/2017-D2, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona.

En este juicio verbal se ha obtenido Sentencia n.º 19/2021 de fecha 29 de enero de 2021, la cual desestimó la demanda de D.<sup>a</sup> E. B. R., y se condenó en costas a E. B. R.

Dicha Sentencia fue objeto de recurso de apelación, y en Sentencia número 609/2023 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 135 (recurso de apelación 844/2022-4), de fecha 27 de octubre de 2023, se desestimó el recurso de apelación interpuesto por D.<sup>a</sup> E. B. R., contra la sentencia núm. 19/2021, de 29 de enero, con expresa imposición a la recurrente de las costas.

La interesada D.<sup>a</sup> E. B. R. interpuso recurso de casación el 30 de noviembre de 2023. Por Auto de 7 de febrero de 2024, la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona, se inadmite el recurso de casación contra la sentencia número 609/2023, de 27 de octubre de la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona.

En conclusión, la sentencia de 29 de enero de 2021 del Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, que confirma la calificación por mí emitida en fecha 13 de diciembre de 2016, es firme.

II. Con independencia de la situación de pendencia de este primer recurso –que no ha prosperado–, D.<sup>a</sup> E. B. R. volvió a presentar otro recurso contra la calificación de la precedente escritura de fecha 13 de diciembre de 2016 ante este Registro de la Propiedad de Badalona número 1 con fecha 24 de agosto de 2018. Dicho recurso fue resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en de fecha 22 de noviembre de 2018, por la que se acordó la inadmisión del recurso. En el texto de dicha resolución se expresa, entre otros motivos, que: “...la [sic] facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se

trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria)... Tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme. Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que 'la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley 30/1992 –actualmente 114 de Ley 39/2015, de 1 de octubre–, 69.d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)' (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

En virtud de todo ello deniego la del asiento de presentación de la escritura en base a:

Siguiendo la reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012 y 30 de enero, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014, y 27 de febrero de 2020), no cabe la aplicación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, que ampara la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores.

En casos como el presente, este precepto generaría disfunciones y abusos incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil). Por ello –siguiendo al Centro Directivo–, la facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya resuelto en sentido negativo.

Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2017 y la de 22 de noviembre de 2018 son firmes y no cabe la posibilidad de reproducir la misma pretensión. También ha alcanzado firmeza la Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 15 de mayo de 2017. Como establecen las citadas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, "tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido esta Dirección General al afirmar que 'la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.q de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley 30/1992 –actualmente 114 de Ley 39/2015, de 1 de octubre–, 69.d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)' (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

La Dirección General de los Registros y del Notariado fundamenta tal postura en los siguientes argumentos adicionales:

a) Una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento Hipotecario al caso de las calificaciones recurridas y con resolución definitiva implica burlar la noma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir,

b) La doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alada sin interponer el recurso la resolución “será firme a todos los efectos”, preceptos –que si bien quedan excluidos “a limine” en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la Sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter “sui generis” como consecuencia de tener “como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador”, ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso contra tales calificaciones de aquellas nomas del procedimiento administrativo “que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento”, como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil;

c) En concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior –cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos;

d) El carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica;

e) La ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros; y

f) Que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26

de abril de 2010, “razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral”.

Ante esta calificación puede (...)

Badalona a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Natividad Mercedes Mota Papaseit registrador/a de Registro Propiedad de Badalona 1 a día dieciséis de febrero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. B. R. interpuso recurso el día 27 de marzo de 2024 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Alegaciones.

Primera. En primer lugar, debe favorecerse la posibilidad de que los ciudadanos pueda inscribir sus derechos y, por lo tanto, debe permitírsele presentar el documento tantas veces como desee, como así se señala en el art. 108 del Reglamento Hipotecario, pues lo establecido por el citado precepto nada impide que el interesado retire el documento para poderlo presentar en un futuro, y poder renovar el asiento de presentación. No se aporta la escritura para proceder a la calificación e inscripción de la misma.

Segundo. Cabe señalar que respecto a la inadmisión del recurso de casación se he interpuesto recurso de queja, restando pendiente de resolución por parte del Tribunal Supremo, y que por ello, todavía no es una resolución firme la sentencia n.º 609/2023 de fecha 27.10.2023 dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, ni la sentencia n.º 19/2021 de fecha 29.1.2021 del Juzgado de Primera Instancia 28 de Barcelona. Por ello debe procederse a la renovación del asiento de presentación solicitada.

Tercero. Por otro lado, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 LH, debe constar la presentación del documento en los Libros del Registro, y deberá constar el mismo día en que se presentan, debiendo ser extendido asiento de presentación en el Libro de Diario. Es por ello, aportándose el documento para renovar el asiento de presentación, debe procederse a su renovación.

Cuarto. Lo que se está realizando por parte del Registradora al no proceder a la renovación del asiento del documento, no es conforme a derecho, por los motivos expuestos, y debe procederse a la renovación del asiento solicitada, ya que no se solicita la calificación del citado documento (...)

En su virtud,

Solicito: Que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y que previos los tramites legalmente pertinentes, se dicte resolución por la que se rectifique la resolución recurrida por el Registro de la Propiedad n.º 1, y se acuerde la renovación del asiento de presentación.»

### IV

Mediante escrito, de fecha 3 de abril de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7 del Código Civil; 3, 17, 18, 24, 42, 66, 96, 248.3, 258.4, 322 y siguientes –en especial, el artículo 327– de la Ley Hipotecaria; 21, 24, 35, 93, 94 y 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas; 136, 400, 727.5 y 738.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 97, 108, 111, 165, 420 y 432 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y, Sala Primera, de 23 de febrero de 2006, 20 de septiembre de 2007, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 3 de enero y 24 de octubre de 2011 y 4 de marzo y 12 de septiembre de 2013; la Resolución de 5 de septiembre de 2019 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del Departament de Justicia de la Generalitat de Catalunya; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de febrero de 1980, 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 25 de septiembre de 1991, 23 de marzo de 1998, 15 de junio de 2000, 15 de marzo y 5 de julio de 2006, 3 de abril, 7 de junio y 19 de julio de 2007, 11 de febrero, 4 y 10 de noviembre y 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 18 de junio de 2010, 14 de enero, 8 de marzo 3 de mayo, 14 de julio y 7 de diciembre de 2012, 15 de julio y 13 y 20 de noviembre de 2013, 30 de enero 17 de febrero, 8 de abril de 2014, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014, 17 de diciembre de 2015, 12 de junio de 2018 y 21 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero y 5 de marzo de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si puede practicarse asiento de presentación en el Libro Diario de una escritura de aceptación de herencia otorgada el día 19 de julio de 2016, por la cual la ahora recurrente se adjudicó determinada finca, con las circunstancias que han sido reseñadas en los antecedentes de hecho de esta resolución.

La registradora deniega la práctica del asiento solicitado porque dicha escritura ya fue objeto de calificaciones anteriores cuya impugnación fue objeto de las Resoluciones que se indican en los referidos antecedentes fácticos.

2. Para encuadrar adecuadamente la cuestión que se suscita en el presente recurso, debe afirmarse que aquélla no es de índole sustantiva o material, sino relativa al procedimiento registral, pues la cuestión de fondo (referida al mismo título ahora presentado al Registro), ha sido por las citadas Resoluciones, ya firmes, de este Centro Directivo, de 9 de mayo de 2017, y de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 15 de mayo de 2017, que confirmaron las calificaciones recurridas.

3. Hechas las anteriores precisiones, debe añadirse que es correcta y totalmente ajustada a Derecho la decisión de la registradora plasmada en su nota de calificación, denegando el inicio del procedimiento registral respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada íntegramente por las citadas resoluciones.

Por tanto, carece de todo fundamento la pretensión de que la nueva presentación del mismo –e inalterado– título que ha sufrido las referidas vicisitudes, reabra un procedimiento registral que culminó con la resolución confirmatoria de una calificación ya recaída sobre aquel. Y es que, la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros.

Y sin olvidar que el procedimiento registral se trata, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, de un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido–, por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia

respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»-.

Por lo demás, y como también ha declarado este Centro Directivo, dados los efectos que, conforme al principio de prioridad registral, produce el asiento de presentación en el Libro Diario (artículos 17 y 24 de la Ley Hipotecaria), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro, para lo cual el registrador ha de analizar cada documento, con objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario, pues lo contrario supondría inundar el Diario con las más variadas y subjetivas pretensiones. Eso sí, la calificación que en tales supuestos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación; si bien la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, clara e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Algo que viene corroborado, también, por el apartado 3 del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que prohíbe extender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna»; y que, indudablemente, es lo que sucede en el presente caso.

En suma, el documento nuevamente presentado y rechazado en la calificación no puede, en modo alguno, dar inicio al procedimiento registral.

Por ello, debe mantenerse en el presente supuesto la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 30 de enero, 19 de mayo y 21 de octubre de 2014 y 27 de febrero y 5 de marzo de 2020).

La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil), y que, con independencia de su posible revisión de «lege ferenda» postulada por algunos autores, encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales que no pueden ser subsanadas en sede de calificación registral mediante los recursos extraordinarios de revisión, declaración de lesividad o revisión de oficio de los actos anulables o nulos de pleno derecho (cfr. artículos 106 y siguientes de la Ley 39/2015), por ser inaplicables en este ámbito.

Ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego, no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. artículo 328 de la Ley Hipotecaria). Así lo ha entendido la Dirección General de los Registros y del Notariado al afirmar que «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente,

de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente (...) no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

4. Esta interpretación no ha quedado desvirtuada ni por las reformas introducidas con posterioridad en la legislación hipotecaria ni por la doctrina contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; antes al contrario, ha de entenderse confirmada por las mismas. Si se tiene en cuenta que: a) una interpretación extensiva del artículo 108 del Reglamento Hipotecario al caso de las calificación recurridas y con resolución definitiva implica burlar la norma imperativa contenida en los artículos 326 y 328 de la Ley Hipotecaria sobre plazos para recurrir; b) la doctrina del acto consentido que resulta del artículo 28 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, conforme al cual no es admisible el recurso contencioso-administrativo contra actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma, y del artículo 122.1 de la Ley 39/2015, de 26 de noviembre, conforme al cual expirado el plazo para recurrir en alzada sin interponer el recurso la resolución «será firme a todos los efectos», preceptos que si bien quedan excluidos «a limine» en el terreno propio de la calificación registral por aplicación de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, por el contrario no quedan exceptuados en el caso de las Resoluciones dictadas por esta Dirección General, de las que la Sentencia no niega su naturaleza administrativa, sin perjuicio de su carácter «sui generis» como consecuencia de tener «como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador», ni cabe tampoco sostener la exclusión respecto del procedimiento especial del recurso contra tales calificaciones de aquellas normas del procedimiento administrativo «que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento», como sucede como regla general con la doctrina de los actos consentidos y el carácter preclusivo de los plazos fijados en los procedimientos, incluidos los judiciales del orden civil; c) en concreto, el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina la preclusión de los actos procesales de parte y la pérdida de la ocasión de realizar el acto procesal de que se trate cuando no se ha ejercitado la facultad correspondiente tempestivamente, incluyendo la necesidad de formular todas las alegaciones sobre hechos y fundamentos de Derecho en la demanda, sin que sea posible la reserva de su alegación para un momento ulterior –cfr. artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, norma que se vería vulnerada si, por la vía indirecta de reproducir el recurso judicial contra una nueva resolución recaída frente a una nueva e idéntica calificación del mismo título y con idéntica situación registral de la finca, se reabriesen tales plazos; d) el carácter de principio general del derecho que presenta la doctrina civil de los actos propios, en conexión con la citada doctrina de los actos consentidos, lo que supone que es contrario a las exigencias de la buena fe reproducir un recurso contra una decisión desestimatoria de su pretensión frente a la que el recurrente se aquietó al dejar expirar los plazos para su impugnación judicial, creando una situación registral definitiva y firme, y atentando contra la necesidad de conciliar el derecho a la tutela judicial efectiva con el valor de la seguridad jurídica; e) la ilimitada e indefinida posibilidad de reiterar todo el procedimiento de recursos contra las calificaciones registrales respecto de un mismo título, sin alteración de circunstancias fácticas o jurídicas sobrevenidas que permitan apreciar una falta de identidad en la pretensión, supondría admitir la posibilidad discrecional del postulante de provocar el cierre registral de la finca y la inviabilidad de inscribir sobre la misma otros títulos

posteriores, conforme al principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, de forma indefinida, con perjuicio de terceros, y f) que en el caso del procedimiento registral nos encontramos, como ratifica la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, ante un procedimiento especial, especialidad que se extiende también al recurso contra la calificación, integrando uno de los denominados procedimientos triangulares, en el que ha de primar la seguridad jurídica y en el que no se enfrentan el interés de la Administración y del administrado, sino el de diversos administrados entre sí –quien solicita la inscripción y quien como consecuencia de ella va a verse expulsado del Registro o afectado por su contenido– por lo que no hay razón alguna para que prime el interés de uno de ellos (quien no recurrió la Resolución denegatoria) frente al de otros terceros (los perjudicados o afectados por la inscripción) –como ha declarado la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 26 de abril de 2010, «razones de certeza y seguridad jurídica, así como de incidencia respecto de terceros, exigen el cumplimiento estricto de los plazos y la especialidad procedimental registral»–.

5. Ajustándose plenamente la calificación impugnada a los postulados de este Centro Directivo reseñados por extenso más arriba, la cuestión de fondo habrá de plantearse ante los tribunales de Justicia; pues, al encontrarse los asientos del registro bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, aquellos sólo podrán cancelarse o rectificarse con consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial firme recaída en el procedimiento declarativo correspondiente, seguido contra todos aquellos a quienes los asientos que se traten de rectificar concedan algún derecho (cfr. artículo 40 Ley Hipotecaria).

La mera iniciación de estos procedimientos ante los tribunales no puede motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva; asiento idóneo para recogerlas en los libros registrales mediante la resolución del correspondiente órgano judicial y el consiguiente mandamiento decretando la práctica de dicha anotación. Por ello, no cabe tampoco que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda –indirectamente– por el mero hecho de alegar, o incluso acreditar, la presentación de la demanda en el Juzgado correspondiente.

Las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare, o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia; y siendo su finalidad ese tratamiento asegurativo (obtener una verdadera «restitutio in integrum») su adopción puede tener lugar no sólo durante la tramitación y conclusión del procedimiento sino también con carácter previo al proceso –antes de la demanda– o en el momento inicial del mismo.

El artículo 727.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge como medida cautelar la anotación preventiva de demanda cuando ésta se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en registros públicos, y el artículo 738.2, párrafo tercero, de la misma ley se remite a las normas de la legislación hipotecaria en cuanto a la extensión de la anotación preventiva. A su vez, el artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria contempla la anotación preventiva de demanda y el artículo 165 del Reglamento Hipotecario, aplicable a toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, establece que «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme».

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, 30 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.