

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14397 *Resolución de 22 de mayo de 2023, 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 3, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de concesión administrativa.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. F., secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid, actuando en nombre y representación de dicha Área, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez de Tejada, por la que se deniega la cancelación de una inscripción de concesión administrativa.

Hechos

I

El día 9 de junio de 2022 se dictó, por la delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid, decreto de extinción de concesión administrativa.

II

Presentada notificación de dicho decreto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa N.º 16/2023

I. Hechos.

Se presenta a inscripción notificación del decreto de extinción concesión administrativa dictado por la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte, de fecha 09/06/2022 Dicho documento causó el día veintinueve de diciembre del año dos mil veintidós, el asiento de presentación número 767 del Diario 105, el cual queda prorrogado por el plazo de 60 días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación.

II. Fundamentos de Derecho.

1.º Dado que la concesión demanial otorgada a Teatromax, S.A., ubicada sobre la parcela de terreno situada en la calle (...), finca registral 53251, se encuentra gravada con los siguientes titulares de derechos o cargas inscritas o anotadas en el Registro: 1.ª gravada con la hipoteca objeto de su inscripción 3.ª, modificada por las 4.ª y 5.ª constituida a favor de la "Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona", con la hipoteca objeto de su inscripción 7.ª, cedida por la inscripción 10.ª, a favor de Don R. A. A.–2.ª- Con la anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación, prorrogada por las anotaciones letras F y H, practicada sobre la concesión administrativa ubicada sobre la expresada finca, a favor de la Agencia Tributaria Madrid.–3.ª- La sociedad Teatromax, S.A. está declarada en concurso voluntario, constando inscrito y aprobado el convenio de acreedores recaído en el procedimiento de Concurso Voluntario de la citada sociedad, según resulta de sus inscripciones 8.ª y 9.ª de la citada finca.

Falta acompañar la documentación que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario. Según resulta del artículo 175.^º3.^ª del Reglamento hipotecario.

2.º Falta acreditar la firmeza de la resolución adoptada declarando la resolución de la concesión.—Así lo exige el artículo 174 del Reglamento Hipotecario.—

III. Resolución.

El registrador de la Propiedad que suscribe, suspende la inscripción del documento indicado en los hechos, por lo motivado en los fundamentos de derecho una vez calificado conforme a lo dispuesto en el artículo 18. L. H. y 98 a 100 de su Reglamento; lo que se notifica al Ayuntamiento de Madrid, Secretaria General Técnica [sic] del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte.—

Contra la presente calificación (...)

Madrid, diecinueve de enero del año dos mil veintitrés.—El Registrador (firma ilegible), Fdo. Galo Rodríguez Tejada.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. F., secretaria general técnica del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid, actuando en nombre y representación de dicha Área, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2023 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid de 21 de abril de 2022, se inició el procedimiento de extinción de la concesión para la construcción, conservación y explotación de una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...), cuyo concesionario es la empresa Teatromax, S.A.

Segundo. El 28 de abril de 2022 se cursó notificación a través del Servicio de Notificaciones de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Madrid al titular del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid, al afectar la concesión a la finca registral 53251, Tomo 1639, Libro 1520, Folio 75, inscrita en dicho Registro.

La notificación se entendió rechazada, al no haberse verificado el acceso en el plazo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (artículo 43.2), continuándose el procedimiento.

Tercero. Por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de 9 de junio de 2022, se extinguió la citada concesión demanial, acto que fue notificado a través del mismo medio señalado en el apartado anterior al Registro de la Propiedad número 3, el 10 de junio de 2022, produciéndose, igualmente, el rechazo por caducidad el 21 de junio de 2022.

Cuarto. El 29 de diciembre de 2022 se remitió el citado decreto de extinción nuevamente, esta vez mediante presentación en papel en la sede del Registro de la Propiedad número 3 de Madrid.

Quinto. El 24 de enero de 2023, se recibió en esta Secretaría General Técnica calificación negativa número 16/2023 fechada el 19 de enero de ese mismo año, en la que se indica en el apartado fundamentos jurídicos lo siguiente:

1.º Dado que la concesión demanial otorgada a Teatromax, S.A., ubicada sobre la parcela de terreno situada en la calle (...), finca registral 53251, se encuentra gravada con los siguientes titulares de derechos o cargas inscritas o anotadas en el Registro: 1.^ª gravada con la hipoteca objeto de su inscripción 3.^ª, modificada por las 4.^ª y 5.^ª

constituida a favor de la “Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona”, con la hipoteca objeto de su inscripción 7.^a, cedida por la inscripción 10.^a, a favor de Don R. A. A.–2.^a. Con la anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación, prorrogada por las anotaciones letras F y H, practicada sobre la concesión administrativa ubicada sobre la expresada finca, a favor de la Agencia Tributaria Madrid.–3.^a. La sociedad Teatromax, S.A. está declarada en concurso voluntario, constando inscrito y aprobado el convenio de acreedores recaído en el procedimiento de Concurso Voluntario de la citada sociedad, según resulta de sus inscripciones 8.^a y 9.^a de la citada finca.

Falta acompañar la documentación que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario. Según resulta del artículo 175.^o3.^a del Reglamento hipotecario.

2.^o Falta acreditar la firmeza de la resolución adoptada declarando la resolución de la concesión. - Así lo exige el artículo 174 del Reglamento Hipotecario.

Alegaciones:

Primera. La declaración de concurso de acreedores no afecta a la potestad administrativa de declarar la extinción de la concesión demanial.

El 1 de julio de 2014 la mercantil Teatromax, S.A. fue declarada en concurso de acreedores mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil N.º 8 de Barcelona, con número de procedimiento 530/2014.

La declaración del concurso de acreedores de la concesionaria no elimina la potestad de la Administración de declarar la extinción del título concesional en caso de incumplimientos de carácter esencial y ello por el interés público que obra tras toda concesión de dominio público. Mediante la concesión demanial la Administración confiere a un tercero un derecho de uso exclusivo y temporal sobre una porción del dominio público, conservando tanto su titularidad, como las potestades de policía necesarias para asegurar el cumplimiento de las condiciones de la concesión y la indemnidad del bien concedido. Por ello, cuando, en el ejercicio de tales potestades, la Administración inicia un expediente de declaración extinción de la concesión, no lo hace como forma de apremio sobre el patrimonio de la concesionaria concursada, sino como salvaguarda de las condiciones que habilitan el uso privativo por el tercero de ese bien demanial en cuestión.

Y así lo viene señalando el Consejo de Estado, entre otros, en su dictamen 739/2010, de 10 de junio de 2010 que explicó que la extinción de una concesión demanial: “no participa de la naturaleza del procedimiento de apremio regulado en el artículo 97 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, como medio de ejecución forzosa por la Administración de sus propios actos, al responder a una lógica distinta, la de las potestades de policía demanial para la protección del dominio público. Como corolario de lo expuesto, la declaración de caducidad concesional no es un mecanismo dirigido al cobro de deudas dinerarias, sino que tiene por fin la preservación del demanio”.

En base a lo expuesto, la extinción de la concesión no puede ser concebida como una ejecución singular frente a un derecho de contenido patrimonial de la concesionaria concursada en el sentido de los artículos 52 y 142 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

La extinción de la concesión es consecuencia de un incumplimiento de carácter esencial de las condiciones en que la misma fue otorgada y que, por tanto, perjudica gravemente el interés público existente en la concesión demanial. Por ello, la extinción de esta concesión es una competencia del Ayuntamiento de Madrid en ejercicio de los poderes de policía que le corresponden para la salvaguarda de las condiciones que habilitan el uso privativo de sus bienes de dominio público.

Conviene traer a colación a este respecto la Sentencia 1/2021 de 24 de marzo de 2021 del Tribunal de Conflictos de Jurisdicción, dictada en el Conflicto 4/2021 que, en un supuesto similar al aquí planteado, concluye que la competencia para conocer sobre la concesión demanial y su eventual extinción corresponde a la Administración y no al Juez del Concurso. Esta atribución competencial resulta del régimen jurídico aplicable a las concesiones demaniales, que se rigen por su normativa propia y no por la de contratos del sector público. Y concluye el Tribunal que esa legislación específica no es la concursal, sino la propia de la concesión.

En el mismo sentido procede citar también la Sentencia 5/2016 de 15/02/2016 dictada en el Conflicto 5/2016 en la que el Tribunal de Conflictos de Jurisdicción declaró que corresponde al Juez del concurso la jurisdicción para conocer de la liquidación, pero dejando a salvo, en todo caso, las potestades administrativas sobre la liquidación de la concesión, su rescate y la asunción, en su caso, de su explotación, determinación de las indemnizaciones pertinentes y demás previsiones contenidas en la legislación aplicable a la concesión.

Segunda. La concesión es demanial y no de servicio público.

La redacción del proyecto y la concesión de la construcción, conservación y explotación de una Sala Cultural de Proyecciones cinematográficas en pantalla gigante en el Parque (...) es una concesión de uso privativo de un bien de dominio público pues su causa esencial es la utilización por un particular de un bien demanial para el desarrollo de una actividad económica que no constituye una gestión indirecta de un servicio público.

Este carácter de concesión de uso privativo de un bien de dominio público se infiere:

– Del pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rigen la concesión. A la vista de su contenido, ha de calificarse el concurso como una concesión de uso privativo de un bien de dominio público, ya que subyace como causa esencial la utilización de un bien demanial, una porción del Parque (...), para ser explotado mediante una sala cultural de proyecciones cinematográficas con pantalla grande dirigida a todos los ciudadanos.

La finalidad primordial de la utilización privativa de esa porción del Parque (...) no es la gestión indirecta de un servicio público, pues en ningún caso está calificado como servicio público de competencia municipal una sala cultural de proyecciones cinematográficas en pantalla grande, pudiéndose calificar como servicio privado dirigido a los ciudadanos, que es uno de los usos que se permiten en las concesiones demaniales tal como recoge el artículo 80 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

A ello debe añadirse que el Ayuntamiento de Madrid no otorga a la Sala Cultural de Proyecciones Cinematográficas en Pantalla Grande la consideración de servicio público, puesto que no se integra ni forma parte de la oferta cultural del Ayuntamiento de Madrid. Además, el Ayuntamiento no interviene en la explotación ni ejercita en ningún modo potestades propias de la gestión indirecta de los servicios públicos.

– De que el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en el Acuerdo en que aprueba el pliego de condiciones, ordena la convocatoria del concurso público con fundamento en el artículo 78 del Reglamento de Bienes y el artículo 118 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local de 18 de abril de 1986, de lo que se deduce que la convocatoria se realiza con fundamento en la normativa patrimonial.

– De las actuaciones ulteriores a la adjudicación de la concesión realizadas por diversos órganos municipales se han llevado a cabo considerando que el negocio es una concesión demanial.

En cuanto a la naturaleza de la concesión demanial ha de indicarse que las concesiones de uso privativo de bienes demaniales crean derechos y obligaciones en

virtud de una decisión administrativa aceptada por el concesionario, dando lugar a una figura jurídica negociada o bilateral, pero no contractual, sometida a normas propias, sin perjuicio de la remisión en ocasiones a la figura de los contratos. Es esta la línea que mantiene la Junta Consultiva de Contratación Administrativa desde su Informe 5/1996, de 7 de marzo, cuando señala que “la figura de la concesión demanial debe quedar relegada a supuestos que encajen en su concepto, sin que resulte aplicable a la misma la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, sino su normativa específica”.

En el mismo sentido, el Tribunal Supremo ha establecido que “la concesión demanial supone una relación bilateral, que comporta para el concesionario unos determinados derechos administrativos que no pueden ser desconocidos por la libre decisión de la Administración concedente” (STS 6/5/1996), y que “ofrece un mercado, aun cuando no exclusivo, talante contractual” (STS 29/4/1988).

Lo que significa que la normativa específica que resulta de aplicación a la presente concesión se recoge en los pliegos de condiciones, que dispone que las mismas se rigen por lo establecido en los pliegos. El artículo 67 del pliego de condiciones jurídicas, técnicas y económicas que rigen la concesión se recoge el régimen jurídico aplicable en defecto de lo dispuesto en el propio pliego, enumerándose las siguientes disposiciones sin ningún régimen de prevalencia entre unas y otras: Ley de Bases del Régimen Local, Texto Refundido de las disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Ley y Reglamento de Contratos del Estado, Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y cualesquiera otras concordantes, así como las disposiciones sobre condiciones de trabajo y Seguridad Social que fueran de aplicación.

Dado que esta enunciación de disposiciones no contiene ningún orden de prelación entre ellas, resulta preciso puntualizar que, en defecto de lo dispuesto en el pliego, deben aplicarse en primer lugar las determinaciones de la Ley de Bases de Régimen Local, su Reglamento de Bienes, el Texto Refundido de las disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y solo supletoriamente, Ley del Patrimonio del Estado aprobado por Decreto 1022/1964, de 15 de abril, (TALPE) y la Ley y Reglamento de Contratos del Estado vigentes todas ellas en el momento de adjudicación de la concesión.

Tercera. El procedimiento de liquidación de la concesión puede ser independiente y posterior al procedimiento de extinción. El procedimiento de liquidación se encuentra en tramitación.

El procedimiento de liquidación de la concesión para la determinación de la indemnización que corresponda abonar a la concesionaria por la inversión realizada, tal y como consta en el decreto de extinción de la concesión, se tramitará de forma independiente en un ulterior procedimiento administrativo que se incoará una vez tramitado y resuelto el presente procedimiento de extinción de la concesión.

La posibilidad de tramitar la extinción y liquidación de este tipo de concesiones en dos procedimientos autónomos ha sido admitida por el Tribunal Supremo, entre otras, en la reciente Sentencia 325/2022 de 14 de marzo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, dictada en el Recurso de Casación 2137/2020.

El procedimiento de liquidación de esta concesión demanial, con objeto de determinar y abonar la indemnización que corresponde por las inversiones realizadas por el concesionario ha sido iniciado por Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Cultura, Turismo y Deporte de 27 de junio de 2022, encontrándose en el momento actual en trámite de determinación del importe procedente, razón por la cual no se ha procedido a su consignación.

Cuarta. Notificaciones del procedimiento de extinción a los acreedores hipotecarios y a la Agencia Tributaria de Madrid.

Los acreedores hipotecarios y el titular de embargos existentes a la fecha de extinción de la concesión han sido notificados de la tramitación del procedimiento.

De conformidad con el artículo 101 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (que puede tenerse en cuenta como criterio orientativo) los acreedores hipotecarios serán notificados de la apertura de los expedientes que se sigan para extinguir la concesión por incumplimiento de sus cláusulas y condiciones conforme a lo previsto en el párrafo f) del artículo 100, para que puedan comparecer en defensa de sus derechos.

En el expediente consta que se ha cumplido el citado trámite, ya que los dos acreedores hipotecarios de la concesión existentes tanto al inicio como al final del procedimiento de extinción (Caixabank y BBVA) han sido correctamente notificados tanto del decreto de inicio del procedimiento de extinción como del decreto que declara dicha extinción. En concreto, Caixabank recibió la notificación del decreto de inicio el 27 de abril de 2022 y la del decreto de extinción el 10 de junio de 2022 y el BBVA recibió, respectivamente, dichas notificaciones el 28 de abril de 2022 y el 10 de junio de 2022.

Idénticas notificaciones se remitieron a la Agencia Tributaria de Madrid, titular de embargos, siendo recibidas por dicha entidad el 27 de abril de 2022 y el 10 de abril de 2022, respectivamente.

Por otra parte, consta en el expediente que la hipoteca objeto de la inscripción 3.^a, modificada por las 4.^a y 5.^a, a favor de la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (actualmente Caixabank) ha sido abonada en su totalidad, tal y como consta en certificado expedido por dicha entidad, si bien no consta en el Registro de la Propiedad su cancelación.

Por ello, la única hipoteca subsistente es la hipoteca a favor de Catalunya Bank, S.A. (actualmente BBVA) sobre la concesión administrativa por 510.000,00 €. Esta hipoteca no consta como liquidada y ha sido objeto de cesión, posterior al decreto de extinción de la concesión a Don R. A. A.

Quinta. Firmeza del decreto de extinción de la concesión.

No consta interposición ni de recurso de reposición ni de recurso contencioso-administrativo contra el decreto de extinción, si bien es cierto que no fue aportada junto con el citado decreto certificación en tal sentido. Se aporta con el presente documento.

Sexta. Situación actual del concurso de acreedores.

Por auto de 27 de julio de 2022 del Juzgado de lo Mercantil número 8 de Barcelona, en el que se indica que por sentencia de 6 de mayo de 2022 se ha declarado el incumplimiento del convenio en el incidente número 16/2022. En el auto se abre la fase de liquidación, repone al administrador concursal en el ejercicio de su cargo, se suspende del ejercicio de facultades de administración y disposición sobre la masa activa a la empresa concursada y se declara su disolución y cese de los administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 1 de marzo de 2023 confirmado la nota de calificación, si bien aclaraba que al recurso se acompañaba un certificado firmado electrónicamente en el que se concretaba la firmeza del decreto de la delegada del Área de Gobierno, Cultura, Turismo y Deporte del Ayuntamiento de Madrid que, de haberse presentado en su momento, no hubiera motivado defecto, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 30, 60 y 175 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso si se puede cancelar una concesión administrativa gravada con una hipoteca objeto de su inscripción 3.^a, modificada por las 4.^a y 5.^a, constituida a favor de «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona»; gravada con la hipoteca objeto de su inscripción 7.^a, cedida por la inscripción 10.^a a favor de don R. A. A., y con la anotación de embargo letra B, a cuyo margen consta nota de expedición de certificación, prorrogada por las anotaciones letras F y H, practicada sobre la concesión administrativa ubicada sobre la expresada finca, a favor de la Agencia Tributaria Madrid.

El registrador señala dos defectos, destacando además que la entidad concesionaria está en concurso de acreedores:

a) falta acompañar la documentación que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, según resulta del artículo 175, regla tercera, del Reglamento hipotecario.

b) falta acreditar la firmeza de la resolución adoptada declarando la resolución de la concesión, como exige el artículo 174 del Reglamento Hipotecario.

La Administración concedente de la concesión alega que la declaración de concurso de acreedores no afecta a la potestad administrativa de declarar la extinción de la concesión demanial; que una de las hipotecas está ya pagada aunque aún no conste en el Registro; que el procedimiento de liquidación de la concesión para la determinación de la indemnización que corresponda abonar a la concesionaria por la inversión realizada, tal y como consta en el decreto de extinción de la concesión, se tramitará de forma independiente en un ulterior procedimiento administrativo que se incoará una vez tramitado y resuelto el presente procedimiento de extinción de la concesión, y que si bien es cierto que la acreditación de la firmeza no fue aportada en el momento de la presentación del título, se aporta ahora -junto con el recurso- certificación en tal sentido.

2. Tiene razón la recurrente en que la mera declaración de concurso de acreedores del concesionario no afecta a la potestad administrativa de declarar la extinción de la concesión demanial, pues no es un procedimiento ejecutivo sometido a suspensión en la fase común, y menos cuando como consta en el Registro Público concursal que la sociedad «Teatromax, S.A.» está en fase de convenio aprobado sin que exista restricción al respecto. Cuando, en el ejercicio de tales potestades, la Administración inicia un expediente de declaración de extinción de la concesión, no lo hace como forma de apremio sobre el patrimonio de la concesionaria concursada, sino como salvaguarda de las condiciones que habilitan el uso privativo por el tercero de ese bien demanial en cuestión.

No obstante, el registrador específicamente no señala esta circunstancia como defecto, sino que se limita a destacar este hecho, y a observar los dos defectos señalados, relativo el primero a la consignación de la indemnización que debe percibir el concesionario, y el segundo a la firmeza de la resolución administrativa de extinción de la concesión.

3. En relación al primero de los defectos debe ser confirmado, pues el artículo 175.3.^a del Reglamento Hipotecario establece con carácter general para las concesiones administrativas de bienes demaniales que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que están directa y exclusivamente afectas al referido servicio se cancelaran, si se declara resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en el que haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario».

La propia recurrente reconoce que esto es así, pero entiende que la determinación de la indemnización que corresponda abonar a la concesionaria por la inversión realizada, tal y como consta en el decreto de extinción de la concesión, se tramitará de forma independiente en un ulterior procedimiento administrativo que se incoará una vez tramitado y resuelto el presente procedimiento de extinción de la concesión.

Pues bien, será en ese momento, esto es, cuando se disponga no sólo del decreto firme de extinción de la concesión sino también del que acredite la indemnización en su caso a los titulares de cargas vigentes inscritas sobre la concesión, cuando -como resulta del citado precepto reglamentario- podrá practicarse la cancelación de la inscripción de la concesión.

4. En relación con el segundo defecto advertido por el registrador no hay controversia, y debe ser también confirmado, pues también se reconoce por la recurrente la necesidad de firmeza para la cancelación de la inscripción de la concesión. Se acompaña al recurso interpuesto certificación que acredita la firmeza de la resolución administrativa, pero este Centro Directivo no puede tomar en consideración en la resolución de aquél más que los documentos que fueron aportados en el momento de realizarse la calificación registral (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria, que no permite tomar en consideración documentos no presentados en tiempo y forma). Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de aportarse en caso de nueva presentación del título, en cuyo caso el registrador los deberá tener en cuenta en su calificación.

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

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, 22 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago