

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**18879** *Resolución de 24 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cuevas del Almanzora a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva que fue objeto de un recurso anterior, parcialmente estimatorio, acompañada de otro documento complementario.*

En el recurso interpuesto por don M. M. P., abogado, en nombre y representación de doña A. T. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, don Íñigo Mateo Villa, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva que fue objeto de un recurso anterior, parcialmente estimatorio, acompañada de otro documento complementario.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura de declaración de obra nueva, acompañada de un acta complementaria en la que un arquitecto técnico manifiesta que la construcción correspondiente tiene una antigüedad indubitada superior a los treinta años.

II

El registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora Reintegrada en este Registro de la Propiedad escritura pública de «subsanción y declaración de obra nueva» autorizada por don José María Orozco Sáenz, en Vera, el día catorce de junio de dos mil diez con el número doscientos sesenta de su protocolo, que causó el Asiento número 347 del Diario 65, en unión de acta de manifestación otorgada ante el notario de Cuevas del Almanzora don Andrés Carlos Mejía Sánchez-Hermosilla, el día trece de abril de dos mil once, nº 411 de protocolo, el Registrador de la Propiedad que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la L. H. ha procedido a la calificación de este documento, de acuerdo con los siguientes Fundamentos de hecho y de Derecho En el caso que nos ocupa se presenta escritura pública de declaración de obra nueva adicionada por otra, siendo la calificación de este registrador relativa a la primera de las escrituras objeto de recurso ante la Dgrm, y habiéndose resuelto la misma en el sentido de no exigirse licencia de ocupación para la inscripción de declaración de obra nueva terminada. No habiendo transcurrido dos meses desde la notificación de la citada resolución de conformidad con el art. 328 de la LH, no procede la toma de razón de los documentos señalados en tanto que es intención del registrador de la propiedad que suscribe la presente, proceder al recurso judicial de la resolución de conformidad con el mismo artículo citado. En consecuencia he decidido suspender la toma de razón solicitada, hasta la conclusión del plazo señalado. Contra esta calificación (...) Cuevas del Almanzora, el once de mayo de dos mil once. (Firma ilegible) El registrador».

III

El recurrente impugna la calificación alegando: que el documento presentado en primer lugar ya fue objeto de una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 24 de marzo de 2011. En dicha Resolución se confirmó la calificación en cuanto a la exigencia del depósito del libro del edificio, estimándose en el

defecto consistente en la exigencia de la licencia de ocupación; que ahora el título primero se acompañaba de un acta que acreditaba que, dado que la edificación tenía una antigüedad justificada de más de ochenta años, no cabía la exigencia del depósito del libro del edificio; y que, de acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 y 13 de noviembre de 2006, el registrador «debe, de conformidad con el párrafo undécimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, inscribir el título en los términos que resulten del mismo y de la Resolución revocatoria de su nota de calificación. Dicha inscripción debe efectuarse una vez que haya transcurrido dos meses desde la publicación de la Resolución en el Boletín Oficial del Estado y, por tanto, en los quince días siguientes al transcurso de este plazo. Dicha obligación no se exceptiona porque se haya interpuesto recurso judicial frente a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo así que, sólo y en su caso, habría lugar a dicha suspensión de la inscripción si el juez, previa solicitud del recurrente, adopta la pertinente medida cautelar, como se ha expuesto en el fundamento de derecho precedente».

#### IV

El registrador se mantuvo en su criterio remitiendo el informe correspondiente con fecha 7 de agosto de 2011. En dicho informe comunica que no había manifestado en su nota de calificación (de fecha 11 de mayo de 2011) su intención de recurrir, sino que efectivamente la había presentado ya, pues lo hizo con fecha 31 de mayo. Tal afirmación, como se ve, no es cierta, dadas las fechas de una y otra.

#### Fundamentos de Derecho

VISTOS los artículos 19, 19 bis, 66, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2002, 20 de mayo y 7 de julio de 2008 (Sala Tercera), y 20 de septiembre de 2011 (Sala Primera); así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 y 13 de noviembre de 2006 y 24 de marzo de 2011.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si, ante una Resolución estimatoria del recurso contra la calificación, puede el registrador suspender la práctica de la inscripción solicitada alegando que tiene intención de recurrir la Resolución de la Dirección General que estimó tal recurso.

2. El párrafo 4º del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, establece que los notarios y registradores solamente podrán recurrir la resolución en la que hayan intervenido cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares. Incluso la doctrina más amplia en el reconocimiento de tal legitimación entiende que no puede tratarse de un interés personal, pues si tuviera tal interés no habría podido calificar (cfr. artículo 102 del Reglamento Hipotecario).

Sin embargo, es indudable que el registrador carece de interés cuando de lo único de que se trata es, como ocurre en el presente caso, de mantener su criterio, contrario a la Dirección General, que es su superior jerárquico (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, Sala Primera).

En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo señalada afirma que «La consecuencia de tan evidentes contradicciones (se refiere a las contradicciones en la jurisprudencia de las Audiencias sobre esta cuestión) no es otra que la que resulta del carácter indeterminado que configura el presupuesto legitimador, sin duda, lo menos indicado para dotar al sistema de la necesaria seguridad jurídica que precisa y exige el artículo 9.3 CE. La existencia de un interés legítimo suficiente como base de la legitimación surge con carácter extraordinario de la propia norma siempre que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda repercutir de modo efectivo y acreditado en la esfera jurídica del registrador que la invoca por afectar a un derecho o interés del que sea titular, el cual no se identifica con el que resulta de la

defensa de la legalidad o disconformidad con la decisión del superior jerárquico respecto de actos o disposiciones cuya protección se le encomienda, ni con un interés particular que le impediría calificar el título por incompatibilidad, según el artículo 102 del RH, sino con aspectos que deberán concretarse en la demanda normalmente vinculados a una eventual responsabilidad civil o disciplinaria del registrador relacionada con la función calificadora registral si la nota de calificación hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la DGRN».

3. Asumido lo anterior, resulta evidente que la mera manifestación de intenciones por parte del registrador de proceder a la interposición del recurso judicial contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado no es razón para impedir la práctica de la inscripción. Ciertamente el penúltimo párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria establece que una vez transcurridos los plazos en él señalados, el registrador debe practicar la inscripción en los términos que resulten de la resolución, siempre que en tal momento no le conste la interposición de recurso judicial contra ella. Ahora bien, dicha posibilidad está condicionada, lógicamente, al requisito de que el recurso sea interpuesto por quienes estén legitimados para ello, algo que no acontece en el presente supuesto desde el momento en que, tal y como ya se ha señalado, el registrador carece de tal legitimación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la suspensión de la calificación por el 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, 24 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.