

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 13751** *Resolución de 22 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del Registrador de la Propiedad de El Vendrell n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada junto con una copia de acta de manifestaciones por la que se solicita que se reinscriba una finca a favor del anterior titular registral.*

En el recurso interpuesto don F. F. G. G., en nombre y representación de Lume 2000, S.L. contra la calificación del Registrador de la Propiedad de El Vendrell número 3, don Sergio Mengod Esteve, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada junto con una copia de acta de manifestaciones por la que se solicita que se reinscriba una finca a favor del anterior titular registral.

#### Hechos

##### I

Se presenta el día 7 de agosto de 2020 en el Registro de la Propiedad de El Vendrell número 3 instancia de fecha 28 de julio de 2020 suscrita por don F. F. G. G., en nombre y representación de la mercantil Lume 2000, S.L. como apoderado de la misma, en la que solicita la reinscripción de la finca registral 35.577 del referido Registro de la Propiedad a favor de la mencionada mercantil, como consecuencia de la oposición formulada por la misma en plazo legal al ejercicio de una condición resolutoria mediante contestación a un acta notarial de requerimiento. Entiende el solicitante que se ha producido un «inexactitud» registral que debe ser rectificadas «mediante la toma de razón de la realidad extrarregistral incorporada al acta de la notario María Pilar Raneda Cuartero autorizada en l'Hospitalet de Llobregat el 4 de noviembre de 2019» con número de protocolo 1357.

##### II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de El Vendrell, 3 fue calificada negativamente: «En el día de la fecha de la nota, se extiende la calificación del documento otorgado por la empresa Lume 2000 S.L., en fecha veintiocho de julio de dos mil veinte, debidamente representado por su apoderado, el señor don F. F. G. G., y con firma debidamente legitimada por el notario de l'Hospitalet de Llobregat, doña María Pilar Raneda Cuartero, el día cuatro de Agosto de 2.020, todo ello junto a documentación complementaria, presentado con el asiento señalado con el número 946 del Diario 93.

«Hechos:

No cabe rectificar los asientos registrales solicitados (inscripción 7.<sup>a</sup>) al no intervenir los titulares registrales o en su defecto, al no tratarse de una resolución judicial. Los principios de tracto sucesivo, legitimación registral y el hecho de que los asientos registrales firmados estén bajo la salvaguarda de los tribunales (ex. art. 1.3 LH) hacen que no permitan modificarse el asiento solicitado únicamente con el acta presentada. No es posible modificar el asiento practicado sobre la base de un documento que no se trajo a calificación junto con el resto de documentos que provocaron la inscripción que se solicita rectificar, al no haber concurrido consentimiento de los titulares registrales o resolución judicial (ex art. 40 LH).

Se trata de doctrina además reiterada por la DGRN (hoy DGSJYFP) en resoluciones de 10 junio 2009, 18 de enero 2012, 14 de marzo de 2016, 27 de febrero de 2017, o 23 de febrero de 2018, entre otras muchas.

Fundamentos de Derecho: Artículos 1, 18, 20, 38, 40, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 314 a 331 de su reglamento

El Vendrell, a 12 de agosto de 2020. El registrador. Fdo. Sergio Mengod Esteve.»

### III

Contra la anterior nota de calificación don F. F. G. G., interpone recurso por escrito de 1 de septiembre de 2020, que es presentado el día 2 de septiembre en el mismo Registro de la Propiedad, en el que indica el recurrente: «...El recurso pretende la revocación de la calificación negativa y sea practicada la «Rectificación de la inexactitud advertida» en la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca registral 35577, a Tomo 1658, Libro 626, folio 82, de fecha 27 Diciembre 2019, respecto a la «realidad extrarregistral». La «rectificación de la inexactitud de la inscripción respecto la realidad extrarregistral» procede sea hecha por la vía del art. 40, a) de la Ley Hipotecaria mediante la «toma de razón» del Acta Notarial autorizada por la Fedataria de L'Hospitalet doña María Pilar Raneda cuartero de 4 noviembre 2019, número 1357 de protocolo, cuya copia auténtica está unida al documento calificado negativamente.

Que el presente recurso está basado en los siguientes Motivos

I. Síntesis de los motivos de este recurso. Los motivos del presente recurso pueden ser resumidos en los siguientes puntos:

1. Los interesados en la inscripción de Acta de 26 septiembre 2019 (ejercicio de la condición resolutoria) ocultaron y no comunicaron al Registro de la Propiedad la oposición de Lume 2000 SL plasmada en el Acta de 4 de noviembre 2019, que les fue notificada el 11 de noviembre 2019.

2. La calificación positiva del Acta de 26 de septiembre 2019 fue hecha en la ignorancia de haber habido la oposición por el Acta de 4 de noviembre 2019 por la falta de conocimiento de esta última.

3. La calificación positiva del Acta de 26 de septiembre 2019 no habría tenido lugar en el caso de haber sido conocida la oposición documentada en el Acta de 4 de noviembre 2019.

4. La calificación positiva del Acta de 26 septiembre 2019 no verificó si había habido oposición a la misma por cualquiera de los otros medios permitidos por el art. 7, b, de la Llei 23/2001 y art. 621-24, 2, c, CCCat.

5. La calificación positiva del Acta de 26 septiembre 2019 sólo atendió a no haber habido oposición en el seno de esa Acta de 26 septiembre 2019.

6. Los art. 19 y 65 LH no fueron aplicados para indagar el pleno y efectivo cumplimiento de los art. 7, b, de la Llei 23/2001 y art. 621-24, 2, c, CCCat.

7. La concatenación de los factores mencionados causó la inscripción 7.<sup>a</sup> del inmueble y la discordancia entre la inscripción y la realidad extrarregistral.

8. La discordancia debe ser remediada con la toma de razón de la oposición., hecha en el Acta de 4 de noviembre 2019, en base al art. 49, a) LH, postulada por Lume 2000 SL en su instancia de 7 de agosto 2020.

9. La toma de razón del art. 40, a) LH no requiere no el consentimiento de los interesados, ni la resolución judicial.

### II. Antecedentes Fácticos

Primero: Los antecedentes fácticos a considerar son los siguientes:

1. La inscripción a rectificar es 7.<sup>a</sup> de la finca registral 35577. a Tomo 1658, Libro 626, folio 82, de fecha 27 diciembre 2019.

En ella se procede a la «reinscripción» del inmueble a nombre de sus titulares anteriores, los Sres. D. J. C. y G. C. C. a consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria expresa, llevado a cabo en el Acta Notarial de 26 de septiembre 2019, ante el notario de El Vendrell, don Alfonso Romero Carrillo de Mendoza, a tenor de lo pactado en la escritura de 30 de octubre 2015, autorizada por el notario de El Vendrell don Josep M.ª Pagés Vall. causante de la previa inscripción 6l del referido inmueble.

2. El ejercicio de la condición resolutoria en 26 de septiembre 2019 fue notificado a Lume 2000 S.L. en 21 de octubre de 2019 mediante Acta autorizada por la Notaria de L'Hospitalet doña María del Mar Lluca Oltra.

La notificación de 21 octubre 2019 fue hecha con entrega de copia del Acta de 26 de septiembre 2019, que incluye la advertencia notarial de poder ser articulada oposición en el plazo improrrogable de quince días.

3. Lume 2000 S.L. formuló «oposición al ejercicio de la condición resolutoria» mediante Acta Notarial de 4 noviembre 2019 nº 1357 del protocolo de la Fedataria María Pilar Raneda Cuartero.

Esa oposición fue hecha dentro del término de los quince días indicados en el Acta de 26 septiembre 2019 y conforme a las normas jurídicas civiles que luego serán citadas.

La «oposición al ejercicio de la condición resolutoria», hecha en el Acta de 4 de noviembre, fue notificada a los Sres. D. J. C. y G. C. C. en 11 de noviembre 2019. Así resulta de la copia auténtica del Acta de 4 de noviembre 2019 que está unida al documento objeto de la calificación.

5. La oposición, hecha por Lume 2000 SL en el Acta de 4 noviembre de la notaria María Pilar Raneda, es un título jurídico ajustado, en el fondo y en la forma. a los requisitos de los artículos 7, b, de la Llei 23/2001 y art. 621-64. 2, c) CCCat.

Como será razonado en los posteriores Fundamentos Jurídicos, ese título de 4 noviembre, produce los efectos del requisito del art. 7, b, de la Llei 23/2001 y del art. 621-64.2, e) del CCCat. neutraliza el ejercicio de la condición resolutoria e impide la reinscripción del dominio a favor de los interesados.

6. Los interesados, Sres. D. J. C. y G. C. C., omitieron el comunicar al Registro la oposición de Lume 2000 SL, que les había sido notificada en 11 noviembre 2019.

La omisión de la presentación del Acta de 4 de noviembre (notificada el 11) causó la ignorancia del Registro y desencadenó la calificación positiva del Acta de 26 de septiembre 2019, que no se hubiera producido en el caso de haber sido conocida la oposición.

Los interesados no cumplieron el mandato de la buena fe, impuesto por el art. 111-7 CCCat. Aquellos, de haber observado esa norma, hubiesen presentado en el Registro el título con la oposición de Lume 2000 SL.

7. Los art. 7, b de la Llei 23/2001 y 621-64.2, c) CCCat no imponen que la oposición deba de ser hecha a través del mismo Fedatario, que hubiese realizado la previa notificación de la resolución del contrato.

8. El requisito de la «no oposición» (art. 7,b de la Llei 23/2001 y art. 621-64.2,c) CCCat no fue interpretado en toda su extensión ni por el notario don Alfonso Moreno ni por el Registro de la Propiedad n.º 3.

Era necesario acreditar el requisito legal de la «no oposición» mediante haber requerido la expresa y solemne manifestación de los «interesados» de si estaban notificados, o no, de la eventual oposición de Lume 2000, SL.

El Acta de 26 septiembre 2019 y su calificación registral nada dicen sobre si hubo, o no, oposición por otros posibles medios fehacientes, realizados de modo independiente a aquella Acta.

9. La doble anomalía: (i) la de los interesados al no haber comunicado la oposición, (ii) la de los Fedatarios por no haber extremado si estaba cumplido el requisito de la legislación civil catalana, motivaron el desconocimiento de la oposición de 4 de noviembre y condujeron a una calificación positiva del Acta de 26 septiembre 2019 y la inscripción 7l de 27 de diciembre que, de otro modo no hubiese tenido lugar.

10. Están acreditados los hechos siguientes:

- 10.1 Sí hubo oposición de LUME 2000 SL, hecha en tiempo y forma.
- 10.2 La oposición fue ocultada al Notario y al Registro.
- 10.3 Los efectos del ejercicio de la condición resolutoria requieren que no haya habido oposición.
- 10.4 Los art. 7, b) de la Llei 23/2001 y 621-24,2, c, no obligan a manifestar la oposición en la misma Acta en donde fue notificado su ejercicio.  
La oposición a la condición resolutoria puede ser hecha por cualquier medio fehaciente válido en Derecho.
- 10.5 No es justificación suficiente de la «no oposición» la diligencia de cierre en el mismo título (Acta de 26 septiembre 2019); ésta sólo acredita que en esa Notaría, en ese documento, no hay constancia de la oposición.
- 10.6 No fueron empleados otros medios adicionales para constatar: (i) si la oposición había sido articulada ante otro Notario y, por ende, (ii) si estaba plenamente justificado el cumplimiento del requisito legal de la no oposición en los términos que resultan de la legislación civil catalana.

### III. Fundamentos jurídicos a considerar.

1. El art. 18 LH obliga a calificar «la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que resulta de ellas».

2. La calificación del Acta de 26 de septiembre 2019 (el ejercicio de la condición resolutoria) impone el valorar su contraste con los art. 7, b) de la Llei 23/2001 y art. 621-64, 2, b) CCCat.

3. En este caso, es innegable que sí ha habido la oposición requerida por las normas antes invocadas y que fue expresada en el Acta Notarial de 4 de noviembre 2019.

4. El Registrador, en el trance de calificar el Acta de 26 septiembre 2019, no ha conocido el Acta Notarial con la oposición, por lo que ha calificado ignorando la oposición, que los interesados ocultaron.

El Registrador se conformó con la diligencia de cierre del acta de 26 de septiembre 2019, pero esa diligencia sólo da fe que no hubo oposición por esa vía. autorizada por el notario don Alfonso Romero Carrillo de Mendoza.

Sin embargo, esa Acta de 26 septiembre 2019 no agota la totalidad de los medios para ser formalizada la oposición a la ejecución de la condición resolutoria.

La Llei 23/2001 y el art. 621-64 CCCat no imponen ningún medio o formalidad específica para la oposición.

La oposición a la resolución puede ser hecha ante cualquier otro Fedatario distinto al que documentó la resolución del contrato.

5. Conforme al principio de legalidad art. 8. sólo acceden al Registro, los títulos válidos y perfectos en su fondo y forma.

De haber alguna inexactitud se estará a lo indicado en el art. 30 LH.

El art. 18 LH obliga a calificar «la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas» cuyo precepto es complementado por el art. 98 RH. que, en su segundo párrafo, expresa: «Del mismo modo apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente. de cualesquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad.»

El art. 99 LH dispone: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones...»

6. El Acta de 26 de septiembre 2019 no expresa que, en absoluto, no haya habido oposición; falta una comparecencia del requirente (interesado en la reinscripción) que lo manifieste expresamente. La diligencia notarial de cierre sólo da fe de que en ese documento no ha habido oposición dentro de plazo.

El Acta de 26 de septiembre no se ajusta al art. 21 LH: «Los documentos... que deban inscribirse expresarán por Jo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción... «.; cual es el caso de aquellos otros medios de oposición permitidos por la legislación civil.

El art. 98 RH es relevante: La omisión notarial es «la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente» del requisito legal de no haber habido oposición (sin limitación de medios de oposición).

7. El Registrador tiene en su mano el art. 19 LH: «Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta...».

El art. 65 LH. a su vez, indica: «las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. - Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá ...».

Los ya citados art. 7, b, de la Llei 23/2001 y art. 621-64.2.c) CCCat supeditan los efectos de la condición resolutoria a que no haya habido oposición.

8. La Ley y el Reglamento facultan para suspender la inscripción para que el interesado subsane la falta de acreditación de no haber habido oposición por otros medios distintos.

Sólo la manifestación, expresa y solemne, del requirente interesado ante el Notario, o en su defecto, en el Registro, permite dar por cumplido el requisito de no haber existido oposición alguna.

El art. 111.7 CCCat imponen a los interesados el deber de sacar a los Fedatarios de su ignorancia en cuanto a la oposición de Lume 2000 SL.

9. El título sujeto a calificación «necesariamente» debe dar razón suficiente de haber sido cumplido el requisito legal de no haber habido oposición expresa.

10. El art. 39 LH define que es una inexactitud y el art. 40 LH enumera los remedios para solucionar los desacuerdos entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

11. La inexactitud entre la inscripción 71 y la realidad de la oposición (Acta de 4 de noviembre) ha sido causada por la ocultación de aquella. hecha por los interesados.

12. En este caso: (i) la inexactitud no es un error del art. 40, c LH.; (ii) no son aplicables los art. 211 y siguientes LH; (iii) no son de aplicación los remedios de los art. 213 y siguientes LH y art. 314 y siguientes RH.

13. La inexactitud de la inscripción 70 es propia del art. 40, a) LH: «Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria.»

El art. 40, a) LH señala tres formas. alternativas, para solucionar la inexactitud.

De ellas, Lume 2000 SL postula que la rectificación tenga lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo,...»

En este caso, al no haber habido error, sino sólo inexactitud por ignorancia, la «toma de razón» del título ocultado es remedio suficiente para que la publicidad registral dé cuenta «erga omnes» de dos posiciones enfrentadas: la de la resolución que se reinscribe y la de la oposición que niega la resolución.

14. La «rectificación de la inexactitud» mediante toma de razón (art. 40, a) LH), no requiere ni el consentimiento de titular, ni la resolución judicial, indicados en el art. 214 LH. pues no se trata de rectificar un concepto.

15. Para concluir. Lume 2000 SL transcribe lo que L. D. P. tiene escrito (Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Tomo 111. pág. 444/445): «Varios son los problemas que la doctrina ha planteado en torno a los medios de calificación. Se pregunta en primer lugar si el registrador puede exigir la presentación de otros documentos cuando los presentados sean insuficientes para obtener una calificación positiva. El registrador no tiene potestad para exigir la presentación de nuevos documentos. Cabe sin embargo que advierta a los interesados el posible defecto de su petición y la conveniencia de subsanarlo para evitar la denegación de la inscripción, que en otro caso habría de producirse. La doctrina se ha preguntado también si pueden ser tenidos en cuenta otros títulos o documentos presentados posteriormente y pendientes de despacho.... La doctrina y la jurisprudencia admiten sin embargo excepciones a esta regla, fundamentalmente en dos casos: uno ...; otro, cuando relacionando ambos documentos resulta un hecho delictivo o de naturaleza tal que motive que el asiento

producido por el primer título haya de ser necesariamente cancelado en virtud, del segundo.»

Así ha sucedido en este asunto: el título de 4 de noviembre 2019 obliga a cancelar la inscripción del título de 26 de septiembre 2019.

La reinscripción por efecto de la condición resolutoria ha sido invalidada por la oposición expresa, fehaciente, posterior. Resolución y oposición son incompatibles. La oposición anula la reinscripción.

En su virtud,

Solicita a la Direcció General d'Entitats Jurídiques i de Dret: haya por interpuesto por LUME 2000 SL el recurso gubernativo del art. 324 LH contra la calificación negativa (notificada el 14 de agosto pasado), por la que se deniega la inscripción del documento presentado el 7 de Agosto con la petición de ser rectificada por la vía de ser tomada nota (art. 40, a) LH) la inexactitud existente entre la inscripción 7I de la finca registral 35.577 y la realidad extrarregistral documentada en el Acta notarial de 4 de Noviembre; admita este recurso a trámite sustanciándolo conforme a la Llei 5/2009 de 28 de Abril por su fundamento jurídico en la legislación civil catalana; y en su día, concluido el procedimiento, estime este recurso y disponga la práctica del asiento de «toma de razón» de la oposición de Lume 2000 SL, contenida en el Acta Notarial de 4 de Noviembre 2019, a la reinscripción del Inmueble por efecto de la resolución del contrato mediante Acta de 26 Septiembre 2019; «toma de razón» a practicar en la inscripción 71 del inmueble 35577, a tomo 1658, libro 626, folio 82, de fecha 27 de Diciembre 2019, del Registro de la Propiedad n.º 3 de El Vendrell.»

#### IV

El Registrador emite informe en defensa de su nota de calificación por escrito de 3 de septiembre de 2020 ratificándola en todos sus extremos, elevando el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 24, 148.1.3.<sup>a</sup>, 149.1.1.<sup>a</sup>, 149.1.8.<sup>a</sup> y 149.3 de la Constitución Española; 18, 19, 19 bis, 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, artículos 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.; Resoluciones de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 26 de abril, 19 de julio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero y 13 de marzo de 2015, de 19 de noviembre de 2015, de 20 de octubre de 2016 y de 28 de noviembre de 2019.

1. Se discute en el presente expediente si procede reinscribir una finca registral a favor de la mercantil anterior titular mediante la simple presentación de una instancia suscrita por el representante de la sociedad.

Son datos relevantes del presente expediente:

– Don D.J.C y doña G.C.C. vendieron a la mercantil Lume 2000, S.L. la registral 35577 sujeta a condición resolutoria explícita.

– Mediante acta de fecha 26 septiembre 2019 autorizada por la notaria de l'Hospitalet doña María del Mar Llueta Oltra, don D.J.C y doña G.C.C. instaron la resolución de la indicada venta. Dicha acta fue notificada a Lume 2000 S.L. el 21 de octubre de 2019

– Con fecha de 27 de diciembre de 2019 se practica la inscripción 7.<sup>a</sup> a favor de don D.J.C y doña G.C.C, en ejercicio de la condición resolutoria.

– Lume 2000 S.L. formuló «oposición al ejercicio de la condición resolutoria» mediante acta notarial de 4 noviembre 2019 n.º 1357 del protocolo de la notaria de

l'Hospitalet de Llobregat doña María Pilar Raneda Cuartero. Dicha acta es presentada en el Registro de la Propiedad el día 7 de agosto de 2020, junto con la solicitud de reinscripción a favor de la mercantil Lume 2000, S.L.

– La «oposición al ejercicio de la condición resolutoria», hecha en el Acta de 4 de noviembre, fue notificada a los Sres. D. J. C. y G. C. C. el 11 de noviembre 2019.

Resumidamente el registrador de la Propiedad califica negativamente dicha solicitud de reinscripción a favor de la mercantil Lume 2000, S.L. por no intervenir los titulares registrales o en su defecto, al no tratarse de una resolución judicial.

El recurrente considera que nos encontramos ante una inexactitud registral que debe ser solventada practicando una nueva inscripción del inmueble a favor de la mercantil mediante la presentación de la instancia suscrita únicamente por el citado apoderado.

2. Antes de abordar este asunto, sin embargo, es preciso que con carácter previo decida esta Dirección General sobre su propia competencia para resolver el recurso interpuesto, toda vez que, por un lado, la norma de aplicación es una ley dictada por el Parlamento de Cataluña en ejercicio de las competencias que tiene constitucional y estatutariamente atribuidas; que, por otro lado, el recurrente presentó en su día el recurso en el Registro de la Propiedad «para ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, solicitándose, no obstante la rectificación del Registro de la Propiedad conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de dicha cuestión hay que afirmar de manera clara y rotunda que este Centro Directivo es el único organismo competente para resolverlo, por lo que procede reiterar y reafirmar la doctrina sentada.

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La citada sentencia del Tribunal Constitucional resuelve lo siguiente:

«(...) Encuadrado el debate en los términos expuestos, según se desprende del artículo 3.4 antes transcrito, el órgano administrativo competente para conocer de los recursos gubernativos varía dependiendo de la invocación que, en cualquiera de ellos, se haga de la normativa estatal o autonómica. Se establece una regla sobre la acumulación de recursos gubernativos dirigidos contra una misma calificación registral negativa que impone, por el solo hecho de que uno de ellos se base en normas de Derecho catalán o en su infracción, una vis atractiva a favor de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat, habilitándola para sustanciarlos todos en una sola pieza, incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán.

Es evidente que tal atribución excede de la competencia estatutariamente asumida por la Comunidad Autónoma de Cataluña para resolver estos recursos gubernativos, que se circunscribe estrictamente a la «calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán» (art. 147.2 EAC), siendo su finalidad, tal y como se declara en la exposición de motivos de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, la de preservar y proteger el Derecho catalán. Es igualmente evidente que esta habilitación estatutaria no incluye –ni podría incluir– la preservación o protección de otros Derechos forales o especiales, ni del Derecho civil común.

(...) En conclusión, resulta contrario al bloque de la constitucionalidad el artículo 3.4 impugnado, en cuanto atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas

de la Generalitat la competencia para resolver los recursos cuando las cuestiones registrales planteadas exceden del marco estricto del Derecho civil catalán. Incurre así el precepto en inconstitucionalidad y nulidad en los incisos «y al menos uno se basa en normas del Derecho catalán o en su infracción» e «incluidos los que no aleguen la infracción de una norma del Derecho catalán» (...).»

Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar: «Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, atribuye a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat de Catalunya la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán el

registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino de Derecho registral como es la referente a los medios de rectificación del Registro de la Propiedad».

3. Debe recordarse que el recurso no es el medio adecuado para enjuiciar asientos ya practicados, al encontrarse amparados por el principio de salvaguardia judicial consagrado en el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria.

Así es doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo de 2019) 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, no cabe emitir manifestación alguna respecto de la última inscripción dominical en el seno del presente expediente.

En consecuencia, 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, 22 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.