

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17389** *Resolución de 25 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Latorre Cabrera, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 8 de Murcia, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Latorre Cabrera contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Murcia (Registro número 8), don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria.

#### Hechos

I

El 6 de mayo de 2009 se presentó por don Miguel Latorre Cabrera en el Registro de la Propiedad número 8 de Murcia, copia auténtica de la escritura de cancelación de hipoteca, otorgada en Murcia, el 25 de enero de 2008, ante el Notario don Antonio Izquierdo Rozalén. Causó el asiento 1.413 del Diario 54; y el 23 de mayo de 2009 fue objeto de la siguiente calificación:

«... Tras presentación de la citada escritura, en unión de testimonio expedido por el Notario autorizante, el 16 de mayo de 2008, documento que ya fue calificado negativamente por este registro, según calificación negativa 61/08, de fecha 9 de abril de 2008, e iniciado el procedimiento de calificación sustitutoria por doña María Dolores García Heredia, el 16 de abril de 2008, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de Ángulo Rodríguez, acordando éste, según notificación de fecha 28 de abril de 2008 a este Registro, desestimar la solicitud de cancelación total de la inscripción de hipoteca v confirmando íntegramente la calificación negativa parcial respecto de los títulos no inutilizados extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia. Se mantiene la calificación emitida por este Registro previamente citada, subsanándose respecto del segundo apartado de la calificación jurídica contenida en dicha calificación, por haberse incluido en el documento presentado, testimonio inicialmente citado, por el cual resulta facultado don José Ignacio Cerezo Hernández, como apoderado del Banco, en virtud de escritura otorgada en Santander, ante el Notario don José María de Prada Diez, el 6 de julio de 1995, que causó la inscripción 199ª, copia de la citada escritura ha tenido a la vista y considera suficiente el Notario autorizante.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la citada escritura se califica negativamente, en base a los siguientes:

#### Hechos

En la escritura de cancelación de hipoteca, cuya hipoteca de letras de cambio, quedaría cancelada en virtud del pago de nueve letras, se aprecia que han sido comprobados e inutilizados por el notario autorizante del título que se pretende cancelar todas, menos siete de ellas, con números 4835396, 4835397, 4835400, clase 11 a, serie OF, y números 4624482, 4624483, 4624484, y 4624485, clase 10a, serie 01, que para justificar su pago, se ha exhibido al notario un certificado, extendido por el apoderado de Banco Santander, S.A.

#### Calificación Jurídica y Fundamentos Jurídicos

Dado que existen siete letras de cambio que no han sido inutilizadas y que en su lugar se exhibe al notario un certificado que acredita estar en poder de la entidad crediticia

Banco Santander, S.A., las mencionadas letras, emitiendo el certificado a efectos del artículo 45 L. 19/1985 cambiaría y de cheque. Dado que el artículo 45 de la mencionada Ley solo establece una responsabilidad por reclamaciones derivadas del título-valor strictu sensu, es decir de su vigencia y prescripción a los tres años. Dado que el artículo 156 de la Ley Hipotecaria y concordante son de carácter procedimental, es decir, orden público y para un ámbito específico cual es la actuación registral y responsabilidad hipotecaria con alcance diferente a la de un simple título-valor y establecen la inutilización del título-valor garantizado con hipoteca, para la cancelación de ésta. No habiendo observado en este caso el trámite de inutilizaciones y dado que la hipoteca en garantía de título supone una hipoteca a favor del tenedor del título; mientras éste no resulte inutilizado, la hipoteca sigue viva y cualquier tenedor o portador podría activarla en su favor, aunque su título de adquisición no fuera lo suficientemente lícito y al ponerla en circulación, un tercero de buena fe pueda reclamar la ejecución de la garantía hipotecaria. Observar como el artículo 211 del Reglamento Hipotecario impone la inutilización de los títulos aún en el caso de ejecución judicial y consiguiente cancelación decretada por autoridad judicial. No basta con el pago de la letra, pues ello no supone que la circulación de ésta quede impedida y sólo su destrucción física o inutilización es el procedimiento por el que se retira de la circulación cambiaría los títulos referidos. En consecuencia, procede la cancelación parcial de la hipoteca respecto de las letras inutilizadas, suspendiéndose respecto de los títulos no inutilizados. Defecto subsanable.

Recursos: Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, debiendo presentarse el recurso en este Registro, conforme a los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. No procede, por parte del interesado, optar por instar calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme al cuadro de sustituciones elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por haber sido instado el proceso de calificación sustitutoria, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de Ángulo Rodríguez, siendo confirmada íntegramente por éste, la calificación negativa que inició dicho proceso, a fecha 28 de abril de 2008. Sin perjuicio de acudir a los Tribunales conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes.

Murcia, 8 de mayo de 2009.—El Registrador. Fdo: Fructuoso Flores Bernal.»

## II

Don Miguel Latorre Cabrera solicitó la calificación sustitutoria el 19 de mayo de 2009 en el mencionado Registro de la Propiedad, que fue denegada por el Registrador, don Fructuoso Flores Bernal, en los siguientes términos:

«Se deniega en base a los siguientes argumentos:

Que la calificación negativa primitiva de este Registro, de fecha 9 de abril de 2008, número 61/2008, contenía dos defectos subsanables. El segundo de ellos relativo a la suficiencia y facultades del apoderado del Banco, fue subsanado en virtud del testimonio que acompaña al título calificado, expedido el 16 de mayo de 2008, por el Notario de Murcia, don Antonio Izquierdo Rozalén. Por tanto, se mantiene dicha calificación negativa respecto del primero de los defectos. Por tanto no habiendo sido subsanados todos los defectos que contenía la calificación en cuestión, es decir, de forma íntegra, y habiendo sido objeto de calificación sustitutoria, sólo procede la interposición de Recurso ante la Dirección General de los Registros. No procede por parte del interesado, optar por instar calificación por el Registrador sustituto que rotatoriamente corresponda, conforme al cuadro de sustituciones elaborado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, por haber sido ya instado el proceso de calificación sustitutoria, ante el Registrador de Caravaca de la Cruz, don Pablo de Ángulo Rodríguez, iniciado el 16/04/2008, por doña María Dolores García Heredia, en calidad de presentante del título que motivó la calificación

negativa referida, siendo confirmada dicha calificación íntegramente por el Registrador Sustituto, según notificación emitida de fecha 28 de abril de 2008.

Que el R.D. 1039/2003-1- en su exposición de motivos, señala en su párrafo tercero que la finalidad de la calificación sustitutoria es "agilizar" el despacho de documentos susceptibles de inscripción, fundamento que no es predicable en este supuesto, pues ya ha sido objeto de calificación sustitutoria y además hace tiempo, por lo que los objetivos perseguidos por el interesado están lejos del espíritu y finalidad de la ley porque pretende una alternativa indefinida de la calificación sustitutoria.

Que el artículo 19 bis L.H en su regla 5.ª, dice que si el Registrador sustituto califica negativamente el título, devolviendo éste al interesado a los efectos de interposición de recurso ante la Dirección General del Registro y Notariado, y no indica que pueda solicitar nuevamente calificación sustitutoria.

El artículo 3/1 del citado R. Decreto señala como el interesado podrá solicitar «una» nueva calificación del Registrador Sustituto, esto es uno y no sucesivas o indefinidas, lo cual no es querido por el legislador; si no así lo hubiera dicho; es más, manifiesta su preocupación porque el principio de agilidad no conculque el principio de seguridad. En todo caso, se trata de normas procedimentales y de interpretación no disponible por los particulares que puedan llegar a alterar su verdadero sentido; que tienen su alcance reconocido por el legislador y no pueden extenderse más allá del interés que tratan de proteger y exigen de una interpretación estricta, de la misma suerte que el establecimiento de los plazos procesales, o el carácter de cosa juzgada y el "non bis in idem", etc., que no son más que derivados del principio de seguridad jurídica.

En todo caso puede interponerse recurso ante la D.G. de Registradores y del Notariado, para discutirse exclusivamente de la inadmisión de la solicitud por este motivo y en la forma indicada en la nota de calificación de fecha 8 de mayo de 2009 número 58/2009.

Murcia, a 23 de mayo de 2009.–Don Fructuoso Flores Bernal.»

### III

El 5 de junio de 2009, don Miguel Latorre Cabrera interpuso recurso contra la calificación en el que, alegó lo siguiente:

1.º Respecto de la inadmisión por el Sr. Registrador n.º 8 de Murcia de la calificación sustitutoria.

Con todos los respetos, tal decisión es arbitraria, injusta, carente de base legal, y dictada con la única finalidad de impedir a esta parte su legítimo derecho al recurso, y por tanto a la calificación sustitutoria prevista en el art. 19, bis de la Ley Hipotecaria.

a) El Sr. Registrador de la Propiedad confunde conceptos básicos del procedimiento registral, para así privar a esta parte de su derecho a la mencionada calificación sustitutoria.

b) Así, olvida que cada vez que un ciudadano presenta en el Registro de la Propiedad un título para su inscripción, se pone en marcha el procedimiento previsto en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Y por tanto cada vez que el Sr. Registrador califica el título de que se trate, el ciudadano tiene derecho a los recursos previstos en la Ley, a todos, sin excepción alguna.

c) En el presente caso, al parecer en su día, María Dolores García Heredia, presentó en el Registro, una copia de la misma escritura, que ahora por el hoy recurrente también se presentó. La indicada presentación por la Sra. García Heredia, dio lugar a la calificación negativa 61/08, todo ello según informa el propio Sr. Registrador en el texto de su calificación objeto de recurso ahora, y al parecer también fue solicitada por la citada Sra. García Heredia calificación sustitutoria, y la misma fue realizada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, que al parecer confirmó la calificación.

d) Pero ahora se trata de una nueva presentación, de una copia auténtica distinta de la escritura mencionada, realizada por otra persona distinta de la primera indicada, y que ha dado lugar a otra calificación distinta de la primera también indicada.

e) Tan distinta son una y otra calificación negativas, que ahora el Sr. Registrador número 8 de Murcia, dice que ha quedado subsanado el defecto observado de falta de poderes del apoderado del Banco de Santander, S.A., D. José Ignacio Cerezo Hernández, por haber considerado el Notario autorizante que el poder del indicado señor apoderado es bastante para el acto en cuestión.

f) Por tanto, es evidente que se trata de calificaciones distintas, y por tanto que contra cada una de ellas caben recursos distintos, y obviamente también calificaciones sustitutorias distintas.

g) La negativa del Sr. Registrador a tal calificación sustitutoria, además de no tener base legal alguna, es tan absurda e infundada, como si por ejemplo un Juez se negase a admitir un recurso de apelación contra una sentencia por el mismo dictada, amparándose en que ya ha resuelto otro caso idéntico del mismo recurrente. El derecho al recurso se tiene por el mero hecho de que se haya dictado la sentencia, o el acto administrativo de que se trate, aunque el contenido de la sentencia o acto administrativo sean idénticos a otros anteriores.

h) Parece evidente que cada vez que un Registrador emite una calificación negativa, siendo indiferente que la misma sea idéntica o varíe de otra anteriormente emitida por tal Registrador sobre el mismo título, son procedentes todos y cada uno de los recursos que la Ley permite contra la calificación de que se trate.

i) Pero es que, en el presente caso, la calificación emitida por el Sr. Registrador es distinta de la por él mismo alegada como anteriormente emitida, y por tanto, a mayor abundamiento es procedente la admisión de la calificación sustitutoria solicitada.

j) Agotando el razonamiento efectuado por el Sr. Registrador, y siguiendo la misma lógica por el mismo aplicada, al igual que se ha negado a conceder a esta parte el derecho a la calificación sustitutoria, por haber sido ya utilizada contra otra calificación; si la nueva calificación ahora solicitada, y emitida por el Sr. Registrador, era la misma ya a la en su día solicitada y emitida, tendría el Sr. Registrador que, aplicando sus mismos razonamientos, en buena lógica, haber denegado la nueva calificación aduciendo haber emitido otra ya anteriormente. Pero no lo ha hecho así, porque es evidente que no puede hacerlo, no se trata de la misma calificación, pero aunque fuese la misma exactamente la misma -que no lo es-, siempre se podría acudir a la vía de los recursos, incluida pues la calificación sustitutoria.

k) En resumen, que el Sr. Registrador número 8 de los de Murcia impide el acceso de esta parte a la calificación sustitutoria, sin base ni derecho alguna a hacerlo, ya que no existe norma alguna que impida expresamente tal derecho. Es más, si el Sr. Registrador tuviese razón en sus argumentaciones contra la calificación sustitutoria, los mismos serían igualmente aplicables a la emisión de una nueva calificación, y por supuesto, a la posibilidad de recurso ante la Dirección General de los Registros. No tiene sentido alguno que el Sr. Registrador limite o impida la calificación sustitutoria pero no haga lo mismo con su propia calificación ni por el recurso ante la Dirección General de los Registros.

2.º Respecto del tema de fondo, es decir, de la negativa del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia a la cancelación de hipoteca cambiaria.

Según la calificación impugnada se exige un requisito de imposible cumplimiento.

a) Hay que acudir al tenor literal del artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque:

«El librado podrá exigir al pagar la letra de cambio que le sea entregada con el recibo del portador, salvo que éste sea una Entidad de crédito, en cuyo caso ésta podrá entregar, excepto si se pactara lo contrario entre librador y librado, en lugar de la letra original, un documento acreditativo del pago en el que se identifique suficientemente la letra. Este documento tendrá pleno valor liberatorio para el librado frente a cualquier acreedor cambiario, y la entidad tenedora de la letra responderá de todos los daños y perjuicios que puedan resultar del hecho de que se vuelva a exigir el pago de la letra tanto frente al librado como frente a los restantes obligados cambiarios. Se presumirá pagada la letra

que, después de su vencimiento, se hallare ésta o el documento a que se refiere este artículo en poder del librado o del domiciliatario...»

b) Lo cierto es que el legislador ha querido que las entidades de crédito gocen de un privilegio especial de tal magnitud que les permite a éstas que no entreguen la letra original al librado que las paga. Por tanto ningún ciudadano puede exigir al banco que le entregue la letra original, y eso es incuestionable.

c) Hasta ahora no ha habido problema alguno al respecto ya que todos los Registradores que esta parte conoce han aceptado como ajustado a Derecho, como no podía ser de otra manera, que la certificación de la entidad bancaria en la que se hace constar que se ha pagado la letra, además en la misma cuenta bancaria que consta en la escritura de hipoteca como de pago de la misma, y por tanto a los efectos del art. 45 de la Ley Cambiaría, es suficiente para la cancelación de la hipoteca cambiaría.

d) Ahora, el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de los de Murcia, afirma en su calificación negativa objeto del presente recurso, que a él no le basta con que el banco certifique que la letra está pagada, que pese a la declaración del banco en tal sentido, la letra puede circular y estar en manos de terceros de buena fe, que pueden exigir su pago. En cambio a ello hay que responder que es claro que eso puede pasar, pero el mismo artículo 45 de la Ley Cambiaría resuelve tal hipotético supuesto de hecho: «..la entidad tenedora de la letra responderá de todos los daños y perjuicios que puedan resultar del hecho de que se vuelva a exigir el paso de la letra tanto frente al librado como frente a los restantes obligados cambiarios».

e) El Sr. Registrador exige que las letras de cambio sean inutilizadas. Por supuesto que si la cancelación se hace en Notaría, el Notario tiene que inutilizarlas, y si es por mandamiento judicial, tiene que hacerse constar en el mismo la inutilización de las letras.

f) Pero olvida el Sr. Registrador que eso de la inutilización de las cambiales es el principio general en la materia, pero que también existen excepciones al mismo, como en todas las instituciones jurídicas. Tanto el Notario en su escritura, como el Juez en su mandamiento, hacen constar que las cambiales han sido inutilizadas, porque pueden hacerlo así, ya que las tienen en su poder, físicamente en su poder, y pueden y deben dar cumplimiento a los preceptos legales que obligan a la inutilización. Pero resulta que ni el Notario ni el Juez, gozan del privilegio especial que el legislador concedió a las entidades de crédito en el art. 45 de la Ley Cambiaría.

g) Es decir, que si el banco no quiere, como es el caso presente, no entrega la letra cuando ésta ha sido pagada por el librado, porque como excepción al principio general, no está obligado a hacerlo, pudiendo emitir cualquier otro documento que justifique el pago, como así ha hecho.

h) Y en tales circunstancias especiales, por decisión del legislador, no se puede decir al ciudadano, como hace el Sr. Registrador, que ese documento del banco diciendo que la letra está pagada, valdrá para sus relaciones con el banco, pero no para cancelar la hipoteca en el registro.

i) El sentido común y la lógica llevan a entender que el Sr. Registrador de la Propiedad no tiene razón. Si la ley ha querido que las entidades de crédito puedan no entregar la letra de cambio original cuando se paga la misma, y sustituir la letra original por otro documento expedido por las mismas, y que ese otro documento tenga pleno valor liberatorio, eso vale para todos, incluido el Sr. Registrador.

j) Carece de sentido pedir, como hace el Sr. Registrador, que la letra original tenga que ser inutilizada, cuando la misma se halla en poder del banco, porque el banco puede retener en su poder la letra original, y tiene el banco facultad legal para sustituir tal letra original por otro documento. Por tanto la norma general es la inutilización de los efectos originales, tanto en escritura notarial de cancelación, como en mandamiento judicial de cancelación, pero aquellas letras de cambio que están en poder del banco, que normalmente son todas las que han sido abonadas en una cuenta bancaria, no pueden ser inutilizadas, porque el banco las retiene en su poder, y puede expedir otro documento justificativo del pago, que sustituya la letra, como en efecto hace. Si la letra puede ser sustituida por otro documento, ya carece de todo sentido su inutilización.



h) En definitiva, la norma del artículo 45 de la Ley Cambiaría y del Cheque es Ley especial, y prevalente, frente a la norma general del artículo 156 de la Ley Hipotecaria.

i) Además el mencionado artículo 45 de la Ley Cambiaría, además de ser Ley especial, respecto del artículo 156 de la Ley Hipotecaria, es también ley posterior, que deroga a la anterior, es decir, que por ser ley posterior deroga a todas las disposiciones con rango de Ley que se opongan a su contenido, y por tanto también al art. 156 de la Ley Hipotecaria.

j) Si las citadas normas no se interpretaran como se ha hecho en los anteriores párrafos del presente recurso, los ciudadanos que hubiesen pagado sus letras de cambio a través entidades de crédito jamás podrían cancelar las hipotecas cambiarias que garantizaran el pago de tales letras, y es evidente que ese efecto tan pernicioso no ha podido ser querido por el legislador.

k) Además hay que tener en cuenta que jamás una entidad bancaria ha puesto en circulación una letra de cambio después de haber afirmado el banco que la misma había sido pagada a los efectos del citado artículo 45 de la Ley Cambiaría, con expedición del correspondiente documento. Pero si algún día ocurriera, el banco sería responsable de todo, porque así lo ha querido el legislador, y la Ley está por encima de todos.

3.º Por lo expuesto, se solicita a esta Dirección General:

Primero.—Que en relación a la calificación negativa 58/2.009, y a la calificación también negativa de fecha 23 de mayo de 2009, ambas del Registro de la Propiedad n.º 8 de Murcia, estimando el recurso, se revoque la decisión del indicado Sr. Registrador de la Propiedad, en el sentido de estimar procedente la solicitud de la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis, en relación con el artículo 19 bis, ambos de la Ley Hipotecaria, al objeto de que por el Registrador que corresponda, dentro del cuadro de sustituciones indicado, se proceda a la calificación del título presentado aludido en la calificación negativas mencionadas, ordenado pues la incoación del indicado procedimiento; todo ello sin perjuicio de una vez efectuada tal calificación, interponer, en su caso, el correspondiente recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o cualquier otro recurso procedente.

Segundo.—Para el hipotético supuesto de que este Centro Directivo no estime el recurso planteado en el extremo del mismo relativo a la petición de incoación del proceso de calificación sustitutoria, entre a conocer del fondo del recurso planteado, y con revocación de la calificación negativa 58/2.009, del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 8 de Murcia, dicte resolución en la que se estime procedente la cancelación de la totalidad de la hipoteca cambiaría a que se refiere el título presentado.

#### IV

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito de 19 de junio de 2009, que tuvo entrada en este Centro el día 23 del mismo mes. En dicho informe expresa que el 10 de junio de 2009 se dio traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante de la escritura, sin que se haya recibido alegación alguna del mismo en el plazo establecido legalmente.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis y 323 de la Ley Hipotecaria; el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto; y las Resoluciones de 6 de octubre de 2004, 29 de abril de 2006, 6 y 15 de junio de 2007 y 9 de enero de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad número 8 de Murcia una escritura de cancelación de hipoteca cambiaria.

Mediante calificación de 8 de mayo de 2009 fue suspendida parcialmente la práctica del asiento de cancelación solicitado, respecto de la hipoteca que garantiza determinadas

letras de cambio, porque, a juicio del Registrador, esas cambiales –siete– no han sido inutilizadas y en su lugar se exhibe al Notario un certificado que acredita estar en poder de la entidad crediticia las mencionadas letras, emitiendo el certificado a efectos del artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

Solicitada en el referido Registro número 8 de Murcia la calificación por el Registrador que correspondiera por el cuadro de sustituciones, el Registrador titular de aquel Registro denegó esta solicitud por entender que, habiendo sido calificada la misma escritura el 9 de abril de 2009, ya se emitió respecto de la misma calificación sustitutoria, confirmándola, el 16 de abril de 2009 respecto del mismo defecto ahora invocado.

El interesado interpone el presente recurso solicitando, en primer lugar, que se atienda su petición de calificación sustitutoria y, en segundo término, que se revoque en cuanto al fondo del asunto la calificación ya emitida.

2. Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 6 de junio de 2007 y 9 de enero de 2008), una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, si se realiza una nueva presentación del título anteriormente calificado de forma negativa, ha de ser, entonces, objeto de nueva calificación; y, si ésta continúa siendo negativa, abre –una vez notificada– nuevo plazo para interponer contra la misma los recursos procedentes.

La Ley 62/2003, de 30 de diciembre, añadió un nuevo párrafo –segundo– al artículo 323 de la Ley Hipotecaria para el supuesto de que se presentara de nuevo el título ya calificado sin esperar a que finalizara la vigencia del asiento de presentación y sin haberse subsanado los defectos; y en tal caso tanto la duración de la prórroga como el plazo para interponer el recurso comienzan a contarse desde la notificación de la calificación efectuada. Por consiguiente, mientras esté vigente el asiento de presentación inicial no cabe emitir una nueva calificación del título (salvo la relativa a la subsanación del defecto de que se trate).

De las consideraciones precedentes resulta, en primer lugar, que la calificación emitida una vez transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación es una calificación nueva frente a la cual no sólo cabe interponer el recurso correspondiente, sino también solicitar la calificación sustitutoria conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Debe recordarse que esta calificación subsidiaria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el mencionado precepto legal, que dispuso la calificación sustitutoria como un medio alternativo a la interposición del recurso contra la calificación negativa del Registrador competente, para obtener una segunda calificación agilizando así el despacho de los títulos sujetos a inscripción (cfr. Exposición de motivos del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de Registrador sustituto; y las Resoluciones de 6 de octubre de 2004 y 29 de abril de 2006).

Por ello, una vez que se ha emitido en el presente caso una nueva calificación también sobre el extremo que no ha sido objeto de subsanación (y sin que deba decidirse ahora si procedía o no emitirla –para lo cual, por otra parte, sería relevante conocer si el primer asiento de presentación estaba o no vigente, lo que no consta en este expediente), es indudable que debe admitirse la procedencia de calificación sustitutoria solicitada.

Por lo demás, esta conclusión impide abordar la cuestión de fondo planteada por la calificación impugnada, pues aun cuando el interesado puede acudir perfectamente al recurso –si está debidamente legitimado–, sin esperar el resultado de la calificación sustitutoria (cfr. la Resolución de 15 de junio de 2007), lo cierto es que en el presente caso debe admitirse el «petitum» del recurrente, según el cual resulta prioritaria la calificación supletoria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que anteceden y ordenar la tramitación de la solicitud de calificación sustitutoria cuestionada.

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, 25 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.