

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13301 *Resolución de 20 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Aldaia a la práctica del asiento de presentación de un documento por el que solicita que se suspenda determinada inscripción.*

En el recurso interpuesto por doña María Dolores F. M. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Aldaia, doña María Rosa Navarro Díaz, a la práctica del asiento de presentación de un documento por el que solicita que se suspenda determinada inscripción.

Hechos

I

El día 30 de mayo de 2013 se presentó en el Registro de la Propiedad de Aldaia instancia privada suscrita por doña María Dolores F. M., en su nombre y como mandataria verbal de su hermana, doña María Teresa F. M., solicitando la posposición de la inscripción de determinada superficie a favor de don V. M. S., don V. M. P. y don M. M. M., así como que se practicasen «las anotaciones preventivas que en Derecho hubiere lugar, hasta que se depure la cuestión planteada en el Tribunal Constitucional». Se acompañaban unos planos de medición de determinadas fincas. Se manifestaba en dicha instancia que la ejecución 845/2009 del Juzgado de Instrucción número 2 de Torrente y Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia estaban pendientes de recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como que había planteada una denuncia penal contra el perito de autos. La documentación judicial referente a dichos autos había sido objeto de presentación anterior a la entrada de la documentación privada de referencia.

II

El mismo día 30 de mayo de 2013 la Registradora de la Propiedad de Aldaia, doña María Rosa Navarro Díaz, denegó la práctica del asiento de presentación del referido documento con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «Artículo 3 de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial, o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”». Artículo 420 del Reglamento Hipotecario: «Los Registradores no extenderá asiento de presentación de los siguientes documentos: Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. [...] 3) Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.» En todo caso, se advierte que la defensa del derecho que expone debería encauzarse por otras vías del procedimiento registral, distintas de la suspensión de otro iniciado con anterioridad –no previsto legalmente–, como pudiera ser la anotación de la demanda si tuviera carácter o con trascendencia real que dice haber interpuesto ante el Tribunal Constitucional, pero que no acredita documentalmente mediante título público, y en todo caso en virtud de mandamiento judicial (artículos 42 de la Ley Hipotecaria, 166 de su Reglamento y sus concordantes). Contra esta decisión (...)».

Dicha calificación fue notificada a doña María Dolores F. M. por correo certificado con acuse de recibo remitido el día 31 de mayo de 2013. Consta acuse de recibo de fecha 18 de junio de 2013.

III

Mediante escrito, con fecha de 27 de junio de 2013, remitido a través del Servicio de Correos el día 29 de junio de 2013 y con entrada en el Registro de la Propiedad de Aldaia el 2 de julio de 2013, doña María Dolores F. M. solicitó a la Registradora de la Propiedad la rectificación de la resolución de fecha 30 de mayo de 2013 por la que se denegó la práctica del asiento de presentación, por considerar aplicable el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, esto es, la revisión de oficio del acto administrativo por error material. En dicho recurso se aducen las siguientes alegaciones: «Primera.—En efecto, parte de un grave error la señora Registradora de la Propiedad cuando obvia en su decisión, una denuncia penal dirigida contra el Ingeniero de Autos 123/2006 y procedimiento de ejecución 845/2009 F. R. B. y otras personas que en el transcurso de la investigación criminal sean responsables de los hechos presuntamente denunciados, en los que en principio 1.827,53 m² de superficie del lote C, D y E, se los han adjudicado, existiendo presunto dolo del denunciado, a los señores M. en el lote A y B. Es palmario que en el escrito que iniciaba la denuncia de esta situación ante el Registro de la Propiedad de Aldaia, presentado el día 30 de mayo de 2013, advertía al Registro de la Propiedad (Como Oficina registral y liquidadora de impuestos y Órgano de la Administración), de estas irregularidades y que las mismas se están investigando y depurando en la vía penal. Por ende, la necesaria rectificación de esta resolución pues ese ramo de la Administración sometido a la Ley y al Derecho art. 103 de la CE, omite por completo la vertiente del escrito denunciando los hechos hoy registrales como penales. Ya esto nada más a la Registradora de la Propiedad le debería haber servido para inexcusablemente haberse pronunciado sobre los hechos penales denunciados y detener y posponer cautelarmente toda la actividad del Registro. Promovida denuncia penal ante la Jurisdicción, todo ramo de la Administración debe frenar su actividad y hasta que no se ventile con autoridad de cosa juzgada material y formal la denuncia sobre los hechos denunciados, posponer la toma de decisiones de algún tipo que afecten a la trascendencia registral de lo denunciado, esto es lo que distingue a un Estado de Derecho, ya que caso contrario se corre el riesgo de convertir el mismo en Estado de inderecho, por mor de la intervención de la Administración y los Poderes Públicos que actúan de manera al parecer contraria a lo establecido por la Ley. Cualquier ramo de la Administración y Organismo cuando unos hechos —se encuentran denunciados en la Jurisdicción Penal— tiene la obligación inexcusable de suspender la actividad, ya que el fuero penal es preferente al Administrativo-Registral y al Civil. Siendo que la actuación de la Señora Registradora de la Propiedad (...) es desafortunada y está al parecer a extramuros de la legalidad vigente, no teniendo en cuenta la tutela cautelar aplicable, como una derivación de la tutela judicial efectiva. Segunda.—Le pido rectifique y modifique la resolución de fecha 30/05/2013, que adolece del defecto y error material de estando unos hechos denunciados en la vía Penal, no respeta el Fuero Penal como preferente al de ese Registro, e iniciar una vía oblicua en la resolución reconduciéndome a un recurso gubernativo y a la jurisdicción de los tribunales competentes civiles (...) otorgando plazo de dos meses, que no debe padecer esta parte, cuando los hechos base pertenecen al ámbito del Derecho Penal, nunca al Civil, en cuyo Derecho y Ley Hipotecaria y Reglamentos se encuentra ubicado lo que hoy llaman Derecho Registral». No puede otorgar la registradora, en pie de recurso de su resolución, acciones civiles, cuando éstas se encuentran suspendidas de cómputo procesal por la denuncia penal en el Juzgado de Guardia de Torrente. Debe tenerse en cuenta que se ha comunicado a la registradora que existía denuncia penal contra los títulos que pretenden inscribir los señores M. «Por ello, debe proceder a rectificar el error vía art. 105 de la Ley 30/1992 y dejar sin efecto alguno el pie de recurso que me otorga y la resolución, en tanto en cuanto el fuero penal es preferente a todos investiga estos hechos». Desde el Proyecto Porcioles en estudio de la Ley Hipotecaria, la fe pública asiste a quien va de buena fe al Registro y los señores M. no han actuado de buena fe y se les está amparando «prima facie» haciendo una interpretación contraria del ordenamiento jurídico y a la Jurisprudencia de la Sala Segunda del Tribunal Supremo en

materia de negocios jurídicos civiles criminalizados y su acceso al Registro de la Propiedad. Conforme a la Ley Hipotecaria y a su Reglamento de aplicación, las hermanas F. M. sí que son terceros de buena fe, y son derivadas a una vía oblicua civil, estando el fuero penal por delante que suspende los recursos ante los tribunales civiles. No cabe entender que la Ley Hipotecaria no está pensada para el proceso penal. El principio de la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española informa la totalidad del Ordenamiento, incluido el ámbito del Derecho Registral, y se puede compadecer muy mal con interpretaciones «literalistas» de la Ley Hipotecaria y del Reglamento de hace más de un siglo. En tutela cautelar como una derivación de la citada tutela judicial efectiva, la apreciación «prima facie» de la registradora es absolutamente contraria a la Jurisprudencia de la Sala Segunda del Tribunal Supremo y del resto de los órganos judiciales, que de forma reiterada y pacífica proceden a declarar la nulidad de los negocios jurídicos a través de los que se instrumentó el posible delito, sin necesidad de acudir al procedimiento civil. Tampoco puede omitirse que la espina dorsal del Derecho Registral e Hipotecario está basada en el concepto de la buena fe: Ésta ha de estar presente en el momento que se pide la protección registral (presentando el título a Registro). Así lo predica la importante sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 2000. Se invoca el principio «mala fides superveniens non nocet». Hay que exigir buena fe hasta la inscripción ex artículo 34 de la Ley Hipotecaria. «Es palmario que quien intenta inscribir el título sabe y conoce que está cuestionado en el Tribunal Constitucional de España (Con pieza de suspensión) y en la Jurisdicción Penal por presunto dolo en la superficie que acredita el topógrafo y que a ese Registro ya le consta». No puede entrar al Registro –sin anotación preventiva– aquel título que está pendiente de que se pronuncie sobre su legitimidad y buena fe y certeza, el Tribunal Constitucional y la Jurisdicción Penal. Por lo expuesto, se solicita a la registradora de la Propiedad de Aldaia «admita este escrito a trámite, le de el curso que en Derecho corresponda y se acceda a la rectificación vía art. 105 de la Ley 30/92 interesada». Asimismo, se añade lo siguiente: «Otro sí digo: Conforme al art. 111 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pido la suspensión de la resolución del registro de fecha 30-5-13 La que queda interesada con efectos desde hoy. Es solicitud y medida cautelar administrativo-registral que pido espero y confío fecha ut supra».

IV

El día 4 de julio de 2013 la registradora de la Propiedad desestimó dicha solicitud de rectificación de la resolución de denegación de asiento de presentación, manteniendo la denegación y reiterando los medios de impugnación notificados en su momento, con los siguientes fundamentos jurídicos: «Que contra la decisión de no practicar asiento de presentación que le fue notificada el 18 de junio de 2013, se hicieron constar los recursos de que dispone el solicitante. Que contra la denegación del asiento de presentación, pese a no estar previsto en la normativa que rige el procedimiento registral ningún recurso (tras la derogación del art. 329 de la Ley 24/2001 por la Ley 24/2005), se ha admitido por la Dirección General de los Registros y del Notariado el recurso gubernativo, al objeto de no causar indefensión, en los términos previstos en el art. 324 LH. Que el procedimiento registral se rige por normas propias, contenidas fundamentalmente en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de las remisiones de dichos cuerpos contienen en algunas materias a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común, como ocurre en sede de plazo de notificaciones, lugar de presentación de recursos, etc. Según la Dirección General de los Registros y del Notariado «el procedimiento registral tiene una naturaleza especial, que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. Estima el Centro Directivo que esta doctrina ha sido reforzada por la STS 3-1-2011, de la cual resultan los siguientes criterios: a) la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; b) por ello la

aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) las Resoluciones dictadas por la DGRN no son por tanto un acto administrativo abstracto, sino que tienen por presupuesto un acto de calificación del registrador que, por su contenido, no puede ser considerado como un acto sujeto al Derecho Administrativo, de ahí que su legalidad sea examinada por los tribunales civiles; d) las Resoluciones son un acto administrativo, pero ello no implica que su regulación haya de regirse por el régimen administrativo general, sin perjuicio de la aplicación de éste cuando haya una remisión específica por parte de la legislación hipotecaria, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales o materiales de procedimiento propios de todo el ordenamiento;...Por ello, es la hipotecaria la legislación de preferente aplicación al recurso contra la calificación registral». (Resoluciones 14 de enero y 7 de diciembre de 2012, entre otras). Que no está previsto en la normativa vigente relativa al procedimiento registral un procedimiento de revisión de oficio de resoluciones desestimatorias. Respecto a la alegación de que existe planteada una denuncia penal contra el perito de autos, y la preferencia de fuero penal sobre el civil, le hago constar que, sin discutir este principio procesal básico de nuestro ordenamiento, dichas alegaciones no resultan corroboradas mediante documentación pública, y que la preferencia del fuero penal sobre el civil que alega se refiere a los ordenes de la jurisdicción, resultando de sus manifestaciones que se pretende la suspensión de la inscripción de unas sentencias firmes. Que la pretendida suspensión de la inscripción de unas resoluciones judiciales firmes, de obligado acatamiento conforme al artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que gozan de prioridad registral, nunca puede tener lugar, en un estado de derecho, a instancia de un interesado en virtud de documentación privada, sino, en su caso por mandato judicial, y siempre con la salvaguardia de la independencia del Registrador en su función calificadora, consagrada entre otros en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, que se extiende incluso a los apremios de Jueces y Tribunales, como resulta del artículo 136 del Reglamento Hipotecario».

Dicha resolución fue notificada a doña María Dolores F. M. por correo certificado con acuse de recibo remitido el día 9 de julio de 2013. Consta acuse de recibo de fecha 27 de julio de 2013.

V

Mediante escrito con fecha de 26 de agosto de 2013, remitido a través del Servicio de Correos el mismo día y con entrada en el Registro de la Propiedad de Aldaia el día 29 de agosto de 2013, doña María Dolores F. M. interpuso recurso contra la decisión de la registradora de no practicar asiento de presentación, con las siguientes alegaciones: Primera.—Ratificación del escrito de 27 de junio de 2013 y con todos los incorporados al expediente que traen causa y están relacionados con este asunto, por los que se solicitaba rectificación de errores y detención del expediente, al encontrarse los cómputos detenidos como consecuencia de la prejudicialidad penal existente en el asunto registral. «Segunda.—Es una obviedad, que existiendo una denuncia penal planteada contra el señor don F. R. B. y otras personas que en el transcurso de la investigación criminal sean responsables de los hechos presuntamente denunciados, en los que en principio 1.827,53 m² de superficie del lote C, D y E, se los han adjudicado a los señores M. (...) existiendo presunto dolo de la parte denunciada Ingeniero Agrónomo divisor de la Finca (procesos civiles 123/2006 y de ejecución de sentencia 845/2009 Juzgado de Instancia núm. 4 de Torrent hoy de Instrucción núm. 2), no ha debido la Registradora continuar este asunto y sí conceder prejudicialidad penal en favor de la denunciante María Dolores F. M., dada la trascendencia y alcance de las diligencias previas 1.964 2013 que penden en el Juzgado de Instrucción núm. 1 de Torrente (Valencia), contra el Ingeniero que de manera presunta consintió, que esos metros pasaran al Juzgado sin corregir el error material que había sobre los mismos y que era dicho Ingeniero conocedor de todo esto. También debió la señora registradora no otorgar pie de recurso gubernativo y ejercicio de acciones civiles, que se encuentra detenidas por mor de la prejudicialidad penal existente en el

Juzgado de Instrucción núm. 1 de Torrente». «Tercera.—En un Estado de Derecho, promovida denuncia penal ante los Tribunales y una vez formadas diligencias previas, la Administración y cualquier Órgano de la Administración o Jurisdicción, tienen que suspender su actividad para no perjudicar a los interesados correspondientes, es lo que se denomina tutela cautelar como una derivación de la Tutela judicial efectiva del art. 24 de la CE. El Fuero Penal es preferente al Administrativo-Registral y al Civil. La apertura de diligencias previas en un Tribunal Penal y su investigación en fase instructora (hasta que alcancen autoridad de cosas juzgada material y formal), determinan la suspensión de toda actividad administrativa, gubernativa, registral o judicial de otros ámbitos hasta que se averigüen los hechos penales. Esto que se dice, está establecido por el legislador y por la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo año 1991 y 1992 suspensión en la vía Administrativa y Civil por causa de prejudicialidad penal para que no pierda su finalidad, la denuncia penal planteada ante la jurisdicción penal competente. A mayor abundamiento y precisión, existe planteado un recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional cuestionando esa superficie de metros para que no accedan al Registro de la Propiedad, y hay pieza de suspensión cautelar interesada ante la jurisdicción constitucional y a pesar de esto, la Registradora de Aldaia se empeña en resolver y otorgar pie de recurso ante esa Dirección General de los Registros y ante la Jurisdicción Civil» obligando a la recurrente a acudir a una vía administrativa y jurisdiccional que se encuentra suspendida por la jurisdicción penal, al ser este fuero el preferente al Civil y Administrativo. «La doctrina cautelar abarca un principio general, de que la tutela cautelar se impone como una derivación de la tutela judicial efectiva consagrada en el art. 24 de la CE. El propio Derecho Comunitario la tiene consagrada a través del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea (TJCE) dándole la intensidad necesaria mediante el «referee» en la terminología francesa y que tiene por objeto: la suspensión del acto recurrido. Sobre este tema es sabido la importancia del asunto «factortame», acordando el Presidente del Tribunal de la Unión Europea, la exclusión de una norma de derecho interno cuando constituya el único obstáculo para la adopción de la medida cautelar que debe adoptarse. Nuestro Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo también se muestran de esta misma opinión, y sí esto es así, lo que sorprende es la postura del Registro de la Propiedad de Aldaia que ante situación tan compleja e injusta» como la presente no se haya decidido suspender, posponer la inscripción que se pretende, y «pedir información al tribunal penal sobre la trascendencia de esta querrela y al Tribunal Constitucional en igual sentido respecto al recurso de amparo». De nada le sirve a la dicente que el Tribunal penal o el Constitucional le den la razón, si antes cautelarmente no ha suspendido el Registro de la Propiedad el acto que sabe y conoce está cuestionado en estos dos órdenes jurisdiccionales mencionados. La denuncia penal planteada y el recurso de amparo pierden su finalidad si no se otorga esta tutela cautelar que se solicita a la registradora. Basta el haber promovido denuncia penal con apertura de previas para suspender y posponer la inscripción. Este recurso se ha interpuesto (aun sabiendo que no se computan los plazos para el ejercicio de acciones civiles y administrativas derivados de la resolución de 30 de mayo de 2013) y de manera «ad cautelam», ante la postura de la «Registradora de no querer reconocer que están los mismos interrumpidos por prejudicialidad penal». Se solicita a la Dirección General de los Registros y del Notariado que «resuelva en el sentido de proclamar haber lugar a encontrarse esta actividad suspendida hasta que resuelvan los Tribunales Penales lo pertinente sobre el fondo de la denuncia planteada, además de reconocer el derecho que asiste a la recurrente de que se acceda cautelarmente al asiendo de presentación interesado» en el Registro de la Propiedad de Aldaia. Reconociendo igualmente «que la reclamante tiene legítimo derecho a que no le compute ningún plazo (derivado del ejercicio de acciones civiles y administrativas) en expediente de la referencia, por mor de la prejudicialidad penal, ni en la vía civil ni en la Gubernativa-administrativa en la que se encuentra, hasta que no sea resuelta con cosa juzgada la denuncia penal interpuesta en su día al ser el Fuero Penal exclusivo y preferente y condicionar a los restantes que están sometidos a el».

VI

La Registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 30 de septiembre de 2013, en el que solicita que se inadmita el recurso por haber sido interpuesto fuera de plazo y, en su defecto, se mantiene en su calificación denegatoria de la práctica del asiento de presentación. En dicho informe se hace constar que el día 29 de agosto de 2013 doña María Dolores F. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Aldaia un escrito en el que solicita que «se tenga por concedida por silencio administrativo la solicitud de suspensión del artículo 111 de la Ley 30/92, por haber transcurrido con exceso el tiempo marcado por la Ley y no haberlo resuelto específicamente este incidente planteado mediante otrosí, o subsidiariamente acceda de nuevo a suspender cautelarmente la inscripción que pretenden en contra de la Ley los señores M.,...», así como «...que ante la especial situación que se plantea en este tema, solicite la Registradora de la Propiedad de Aldaia plantear cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea para que se pronuncie sobre interpretación de esta Doctrina de aplicación al asunto...». En el mismo informe se hace constar que por resolución de 29 de agosto de 2013, doña María del Pilar Soriano Calvo, registradora accidental del Registro de la Propiedad de Aldaia, por licencia ordinaria de la registradora titular, resolvió ratificar la resolución de la registradora titular de fecha 4 de julio de 2013 y rechazó la solicitud relativa al planteamiento de la cuestión al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, informando a la presentante de los medios de impugnación a su disposición.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 42.4, 205 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 548, 721.1, 730, apartados 1 y 2, 731 y 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 11.3 y 23 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje; 165, 298 y 420.1 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2008, 2 de julio de 2011, 14 de enero, 3 y 16 de mayo, 14 de julio y 7 de diciembre de 2012 y 3 de enero de 2013.

1. Como cuestión previa debe determinarse en este expediente qué recurso puede interponer la interesada ante la negativa de la registradora de la Propiedad a la práctica del asiento de presentación de una instancia privada por la que aquélla solicita que se suspenda la realización de determinada inscripción, y se extienda la anotación preventiva que proceda, porque –según afirma dicha interesada– se ha interpuesto recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional respecto del procedimiento judicial del que deriva el acto que se pretende inscribir y se ha iniciado determinado procedimiento penal.

En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001 estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, conalzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero de 2008 y 14 de julio de 2012) que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Es este recurso el que procede y no, como pretende la recurrente el de revisión de oficio por la misma registradora conforme al artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa–; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad); d) La Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral; f) lo anterior no excluye la aplicabilidad del régimen administrativo cuando haya una remisión específica de la legislación hipotecaria a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, o cuando se trate de normas administrativas que respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento; g) en concreto, los efectos del silencio o falta de resolución tempestiva se regulan en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin que exista una remisión al régimen administrativo del silencio administrativo; y, h) finalmente, esta conclusión queda confirmada a la vista de la evolución reciente de la legislación hipotecaria, a través de las distintas modificaciones introducidas, en la que se pone de manifiesto un propósito del legislador de subrayar el carácter específico del procedimiento de resolución de recursos por este Centro Directivo, especialmente en materia de silencio administrativo, respecto del régimen administrativo general. Así, se utiliza la expresión «desestimación presunta» (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), que apunta al carácter firme del silencio administrativo negativo y que ha sido por ello desterrada de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por otra parte, se establece un régimen de caducidad automática del asiento de presentación en función de la extinción del plazo de interposición de la demanda civil contra la Resolución de esta Dirección General (artículo 327, penúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria, según la redacción introducida por la Ley 62/2003), el cual tendría poco sentido en el caso de que este Centro Directivo pudiera, y estuviera obligado, a dictar una Resolución posterior en sentido contrario. Mientras en la primera redacción de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones

Públicas y del Procedimiento Administrativo Común el silencio negativo tenía características más próximas a las de un acto presunto, en ciertas condiciones de carácter irrevocable, a partir de la Ley 4/1999 el silencio negativo se configura como una mera ficción que no permite sostener la existencia de un acto administrativo.

Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental –de aplicación preferente, por tanto– que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral.

2. También como cuestión de procedimiento, no puede estimarse la alegación de la registradora sobre el carácter extemporáneo del presente recurso.

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación.

Si se tiene en cuenta que la calificación fue notificada a la recurrente el 27 de julio de 2013 y que el recurso se interpuso el día 26 de agosto, mediante presentación del escrito de impugnación en una oficina de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo, debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues aun cuando se recibiera en el Registro de la Propiedad el 29 de agosto, esta fecha determina el «dies a quo» del cómputo del plazo únicamente a los efectos de la prórroga del asiento de presentación, ya que sólo la oficina del Registro puede hacer constar dicha prórroga, de manera que si el recurso llegara al Registro después de transcurrido el plazo de vigencia de tal asiento no podría prorrogarse. Precisamente por ello, el párrafo cuarto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, después de disponer el párrafo anterior que el recurso podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en la legislación administrativa (en las que se incluyen las oficinas de Correos), señala que «a los efectos de la prórroga del asiento de presentación», por tanto, no a los demás, se entenderá como fecha la de la llegada del recurso al Registro.

3. Respecto del fondo del asunto, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Dado que no concurre esta excepción en el presente supuesto en que se pretende que se suspenda la inscripción de determinadas resoluciones judiciales por alegar la interesada la existencia de determinado procedimiento penal y de un recurso de amparo constitucional –que no acredita con documentación pública–. Por lo demás, la mera iniciación de estos procedimientos no puede impedir la práctica de la inscripción de títulos que gocen de prioridad registral ni motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva mediante la resolución del juzgado y el mandamiento decretando la anotación preventiva. No cabe que el interesado solicite directamente en el Registro la práctica de una medida cautelar, ni que ésta proceda por el mero hecho de alegar –o, incluso, acreditar, lo que en este caso no ocurre– la presentación en el juzgado de un escrito de denuncia respecto de la práctica de determinada inscripción.

Las medidas cautelares son los mecanismos establecidos por la legislación procesal para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera obtenerse en la sentencia estimatoria que se dictare o en el laudo arbitral que pusiera fin a la controversia (cfr. artículos 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 11.3 y 23 de la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje). Siendo su finalidad ese tratamiento asegurativo (obtener una verdadera «restitutio in integrum») su adopción puede tener lugar no sólo durante su tramitación y a su conclusión hasta que se despache su ejecución, salvo que ésta no se hubiera solicitado en plazo (cfr. artículos 548 y 731 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sino también con carácter previo al proceso –«antes de la demanda»– o en el momento inicial del mismo (artículo 730, apartados 1 y 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En materia de ejecución de medidas cautelares, tratándose de anotaciones preventivas la legislación procesal remite a las normas de la legislación hipotecaria

(cfr. artículo 738 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Dentro de esta última normativa, el artículo 42.4 de la Ley Hipotecaria, respecto de la anotación preventiva de prohibición de disponer establece que podrá solicitarla quien «demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles». El Reglamento Hipotecario desarrolla esta norma en su artículo 165 para toda anotación que haya de practicarse en virtud de mandato judicial, la cual «se verificará en virtud de presentación en el Registro del mandamiento del Juez o Tribunal, en el que se insertará literalmente la resolución respectiva con su fecha y se hará constar, en su caso, que es firme».

Por otra parte, el párrafo último del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en materia de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dice respecto a la posibilidad de anotación de demanda, lo siguiente: «Los que se crean con derecho a la finca o parte de ella cuya inscripción se haya practicado conforme al artículo 205 de la Ley, podrán alegarlo ante el Juzgado o Tribunal competente en juicio declarativo, y deberá el Juez ordenar que de la demanda se tome en el Registro la correspondiente anotación preventiva». Por tanto, la presentación de una denuncia ante el juzgado no es suficiente, pues, tal como se ha indicado, sería necesario que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete en su caso, la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

Por cuanto antecede debe concluirse que no cabe practicar mediante la solicitud privada objeto del presente debate asiento alguno que impida la práctica de la inscripción de títulos previos o que comporte la suspensión de los efectos de las inscripciones practicadas, debiendo dirigirse la recurrente al órgano jurisdiccional competente respecto de la adopción de la medida cautelar pretendida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 20 de noviembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.