

«previa inscripción alguna a favor de la persona que otorgue los títulos mencionados [los de constitución de la prenda sin desplazamiento]» en el Registro de Bienes Muebles y, además, es un Registro de gravámenes que no de titularidades.

Quinto. *Concurrencia entre prenda sin desplazamiento y con desplazamiento.*—La posibilidad de que un mismo bien haya podido ser objeto de ambos tipos de prenda exige analizar cuál es su régimen concurrencial, a los efectos de resolver qué derecho prima y, sobre todo, cuál es el criterio al que debe atenderse.

Si como ha quedado dicho para la prenda ordinaria o con desplazamiento es requisito esencial de oponibilidad, entre otros, la forma documental pública, su preferencia vendrá dada por la fecha del instrumento público.

Igualmente, y como ha quedado expuesto, para que la prenda sin desplazamiento goce de los derechos que le confiere la LHMPD es requisito previo su inscripción, su preferencia vendrá dada por la fecha de la misma.

Por tanto, los momentos homogéneos a tener en cuenta son los expuestos; en el caso de que se constituya una prenda sin desplazamiento sobre un crédito previamente pignorado con una prenda ordinaria, si la fecha de éste consta en un instrumento público y es anterior a la de la inscripción, prevalecerá la prenda con desplazamiento u ordinaria. Por el contrario, si la inscripción es de fecha anterior, primará ésta como regla general, si bien que existen matices evidentes, vista la literalidad del artículo 90.1.6.º de la LC, en la que la preferencia se deriva de la fecha del documento público. En este punto, y si la concurrencia se produce sobre un intangible, como es una prenda de créditos, la regla del artículo 55 de la LHMPD —imposibilidad de pignorar de modo ordinario lo ya pignorado sin desplazamiento— se relativiza notablemente, dadas las dificultades objetivas de un adecuado reflejo tabular de una prenda sin desplazamiento de créditos y del sistema de llevanza del Registro de Bienes Muebles cuando de esta garantía mobiliaria se trata.

Sexto. *Mantenimiento o supresión de la posibilidad de pignorar créditos a través de la prenda ordinaria o con desplazamiento. Reforma del artículo 54 de la LHMPD.*—Si se ha expuesto con extensión el régimen de la prenda ordinaria y sin desplazamiento es porque tal recorrido permite abordar con fiabilidad el contenido de la consulta presentada por AEB y CECA.

En efecto, y en una primera aproximación, se podría haber deducido que la reforma del artículo 54 de la LHMPD impide que se pueda constituir una prenda ordinaria de créditos. Esa afirmación tendría un cierto sustento en la identidad de derechos y de obligaciones dimanantes de una y otra garantía mobiliaria. A identidad de derechos y de obligaciones entre la prenda sin desplazamiento y la ordinaria, la reforma ulterior del artículo 54 de la LHMPD podría fundar una suerte de interpretación derogatoria tácita de la posibilidad de pignorar con desplazamiento posesorio un derecho de crédito, a pesar de ser un intangible.

Pero ya se ha visto que de tales garantías no se derivan idénticos derechos u obligaciones para deudor y acreedor, de donde, sin más, esa interpretación resulta de todo punto inadmisibles, ya que para que tal efecto se pudiera producir, la norma posterior debería regular idéntica materia que la anterior, lo que no es el caso.

Además, a idéntica conclusión se llega si se atiende una simple interpretación sistemática de nuestro ordenamiento jurídico, que no se ha visto alterado o modificado en este punto.

Tal interpretación sistemática se basaría en las siguientes evidencias:

La ausencia de una derogación expresa del artículo 1868 del CCv. Recuérdese que sobre su inciso inicial —«si la prenda produce intereses»—, se elaboró por el Tribunal Supremo la posibilidad de pignorar de modo ordinario créditos.

La inexistencia de una derogación de la normativa concursal. Carecería de sentido que la reforma del artículo 54 de la LHMPD conllevara la del artículo 90.1.6.º de la LC; pero lo que tendría aún menor sentido es que, derivándose de las garantías mobiliarias, en general, una determinada preferencia en ejecución singular y universal, si ése hubiera sido el deseo de la reforma no se hubiera modificado el artículo citado de la LC que específicamente se refiere a la prenda de créditos dotando a su acreedor de la condición de singularmente privilegiado, exigiendo sólo un requisito, como es conocido: constancia documental pública.

La normativa de Derecho Civil especial; a tal fin debe recordarse como la prenda ordinaria de crédito tiene una regulación sustantiva específica en el ámbito de Cataluña. Así, el apartado tercero del artículo 569-13 de la Ley 5/2006, de 10 mayo, afirma que «la prenda de créditos debe constituirse en documento público y debe notificarse al deudor o deudora de crédito empeñado».

En idéntico sentido, la ausencia de una derogación o afectación al régimen específico previsto del Código de Comercio, del Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, o de la misma normativa de contratación pública, ya sea la todavía vigente, o la Ley 30/2007, de 30 de octubre, que entrará en vigor el próximo 1 de mayo de 2008.

Por los argumentos expuestos —existencia de dos garantías mobiliarias con derechos y obligaciones diversas—, así como dada la ausencia de efecto derogatorio alguno, sea de modo tácito o expreso, es preciso concluir que el sentido de la reforma es muy simple: abrir la posibilidad a que se pueda constituir prenda sin desplazamiento de créditos, mas en modo alguno impedir, limitar o menoscabar la posibilidad de prenda ordinaria de tales créditos; y sin que la posibilidad de pignorar créditos sin desplazamiento implique un mejor trato concurrencial a dicha garantía por el hecho de su reflejo tabular, que a la misma prenda ordinaria o con desplazamiento de posesión. Lejos de ello, y como se ha expuesto en el apartado quinto de esta consulta, la concurrencia entre ambas figuras es de fecha, en un caso la del documento público y, en otro, la de la inscripción y no de naturaleza, ya que no es de mejor condición la prenda sin desplazamiento que la posesoria.

Y todo lo anterior sin considerar los efectos dimanantes del reflejo tabular de una prenda sin desplazamiento de créditos, dados los diferentes efectos de dicha inscripción en el Registro de Bienes Muebles, respecto del que se deriva de una hipoteca inmobiliaria en el Registro de la Propiedad, pues como quedó expuesto la inscripción de la prenda sin desplazamiento no conlleva reipersecutoriedad del bien y a la misma es oponible lo no inscrito, ya que el Registro de Bienes Muebles en este punto es de gravámenes y no goza de la presunción de exactitud de lo inscrito.

Madrid, 18 de marzo de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 5810

*RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Pozuelo de Alarcón, a inscribir una escritura de cuenta corriente de crédito con garantía hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón, don Enrique Albert Piñolé, a inscribir una escritura de cuenta corriente de crédito con garantía hipotecaria.

### Hechos

#### I

Por escritura autorizada el día 29 de marzo de 2007 por el Notario de Madrid D. Norberto González Sobrino, n.º 1284 de protocolo, se formalizó escritura de cuenta corriente de crédito con garantía hipotecaria entre la entidad «Bilbao Bizkaia Kutxa» de una parte, y doña Elisa Martín-Gil Chamizo, y los cónyuges don Rafael López Jurado Puig y D.ª María Teresa Salvadores Rubianes, de otra.

#### II

La escritura fue presentada por fax el mismo día de su autorización, en el Registro de la Propiedad competente, n.º 1 de los de Pozuelo de Alarcón.

#### III

Tras su consolidación y liquidación de impuestos, se presentó nuevamente en el Registro de la Propiedad citada con fecha 16 de mayo de 2007.

#### IV

Con fecha 22 de mayo de 2007 se extiende por el Registrador de la Propiedad nota de calificación, en la que el Registrador hace constar lo siguiente:

«... FUNDAMENTOS DE DERECHO. Considerando que no es objeto de discusión la no constancia de aquellas cláusulas que ordinariamente no se hacen constar en el Registro por carecer de trascendencia real, ser reiteración de preceptos legales o haber sido declaradas no inscribibles por reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y habiéndose notificado verbalmente al Notario autorizante de la escritura el defecto que a continuación se expone y a petición verbal del mismo, se expresa la siguiente causa de suspensión:

En la cláusula segunda no se hace constar si el plazo de duración es o no prorrogable y caso de serlo la prórroga posible, como exige el artículo 153 de la Ley Hipotecaria para las hipotecas que, como ésta, lo son en garantía

de cuentas corrientes de crédito, ni tampoco se utiliza alguna de las fórmulas que habitualmente se emplean en este tipo de hipotecas, como por ejemplo «vencerá definitivamente» o «vencerá en todo caso» o locuciones similares, dada la especial importancia que a la determinación temporal le atribuye el precepto legal citado, porque en estos casos, a diferencia de las hipotecas ordinarias en garantía de préstamos, la obligación garantizada es precisamente la devolución del saldo que vence cuando se produce el cierre de la cuenta, por lo que la Ley pone el acento en aquellos aspectos que pueden precisarse más sin desvirtuar la posibilidad de garantizar obligaciones que acaban siendo concretadas por medios extraregistrales, como prevé el propio art. 153 en los párrafos siguientes...».

## V

Por el Notario se solicitó calificación sustitutoria que correspondió al Registro de la Propiedad n.º 37 de los de Madrid, cuyo titular, don José María Sánchez-Arcilla Muñoz, por nota de 4 de junio de 2006 se limita a «mantener y ratificar en todos los extremos la referida nota».

## VI

Consta igualmente en el expediente haberse practicado notificación de la calificación a la entidad acreedora Bilbao Bizkaia Kutxa.

## VII

Por el Notario autorizante se interpuso recurso por escrito de fecha 15 de junio de 2007, con entrada en el Registro el día 18 de junio de 2007. En dicho escrito, y aparte otros extremos relativos a cuestiones formales y de procedimiento de la calificación y su notificación, el recurrente alegó:

1.º Que el primer párrafo de los fundamentos de derecho de la calificación impugnada impide saber si la escritura adolece de más defectos que los que se expresan en la nota de calificación e impide conocer las cláusulas que el Registrador considera no inscribibles, por lo que no cumple las exigencias del artículo 19 de la Ley Hipotecaria.

2.º Que la escritura no adolece de defecto alguno que impida su inscripción, toda vez que la redacción de la estipulación segunda de la misma es perfectamente clara y expresa correctamente el plazo de duración del crédito que se concede (diez años), sin que exista prórroga alguna acordada por las partes, lo que resulta de una adecuada interpretación del artículo 153 de la Ley Hipotecaria conforme a los criterios establecidos en los artículos 3.1, 1281 y siguientes del Código Civil.

## VIII

Mediante escrito con fecha de 20 de junio de 2007, el Registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, con entrada en este Centro Directivo el día 22 de junio de 2007. En dicho informe sostiene la validez y regularidad de la notificación verbal de la calificación, como práctica inveterada que, a su juicio, cumple las formalidades establecidas legal y reglamentariamente. Asimismo, afirma que no puede entenderse que no deba notificar al acreedor hipotecario que ha sido suspendida la inscripción.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12, 18, 19 bis, 153 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51.6.ª y 124 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de junio de 2004, 1 de febrero, 12 de septiembre y 18 de noviembre de 2005, 19 de abril de 2006, 31 de enero y 21 de diciembre de 2007 y 14 de enero, 1, 7 y 8 de febrero de 2008, entre otras.

## I

Varias son las deficiencias formales que se advierten en el presente procedimiento registral.

Una vez más, y con advertencia de responsabilidad disciplinaria al Registrador, debe recordarse la reiterada doctrina de este Centro Directivo al respecto.

Como señalan las Resoluciones citadas en los Vistos la doctrina de la Dirección General es conocida y reiterada: el fax, –y menos aún las denominadas calificaciones verbales o por medio de simples notas–, no son medio idóneo de notificación de la calificación negativa, pues tal notificación queda sujeta, ex artículo 322, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ninguno de dichos preceptos admite el

fax como medio de notificación por cuanto no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada.

Desde la reforma introducida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que dio lugar a la actual redacción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de calificaciones «informales» estaba vedada. Y ello porque la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común exige, al regular la forma de los actos (artículo 55), que se produzca «por escrito a menos que su naturaleza exija o permita otra forma más adecuada de expresión y constancia», siendo así que, por las consecuencias derivadas de una calificación negativa y su necesario contenido, no podía admitirse este tipo de calificaciones.

En suma, se advierte al funcionario calificador de la improcedencia de su conducta al utilizar como medio de notificación un sistema no previsto legalmente, dado que la doctrina de este Centro Directivo acerca de tal cuestión, y con el valor vinculante que para dicho funcionario tiene a tenor del párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, ha sido constante.

Por otra parte, en cuanto a la notificación efectuada a la entidad acreedora, y contra lo manifestado por el Registrador, éste no debe ni puede notificar la nota de calificación ni, tampoco, la interposición del recurso a quien tenga por conveniente.

La notificación de la calificación debe realizarse, con arreglo a los requisitos formales expresados, al presentante (ex artículo 6 Ley Hipotecaria) y al Notario autorizante y, en su caso, a la autoridad administrativa o judicial que lo haya expedido (cfr. artículo 322.1 de la Ley Hipotecaria).

Pero en ningún caso puede el Registrador decidir, por y ante sí, proceder a notificar la calificación o la interposición del recurso a quienes le parezca oportuno, además de los citados, como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 19 de abril de 2006.

Adicionalmente, cuando el título se hubiera presentado telemáticamente por el Notario, el Registrador deberá notificar a éste las incidencias del procedimiento registral y, finalmente, la inscripción o denegación o suspensión de la misma, y ello por virtud de la obligación que al Notario impone el artículo 112 de la Ley 24/2001, y con independencia de que posteriormente se haya presentado el traslado a papel de la copia remitida u otra copia en papel para su inscripción.

## II

En cuanto al fondo del asunto, la única causa de suspensión de la inscripción formal y expresamente alegada por el Registrador consiste en no hacerse constar si el plazo es o no prorrogable. El presunto defecto, no puede mantenerse y debe ser revocado.

Dada la claridad del texto contractual resulta cuando menos sorprendente que pueda formularse objeción semejante. Puede que el Registrador actúe con la mejor de las intenciones pensando que puede suplir un presunto olvido sufrido por las partes, por entender que es habitual que se pacte la prórroga.

Pero es evidente que no compete al Registrador ni conformar la voluntad de las partes ni, por tanto, redactar los términos del negocio, mediante observaciones o sugerencias como la presente. Y lo cierto es que su oficiosa actuación se ha traducido en una injustificada demora en la práctica de la inscripción.

Según resulta nítidamente del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la calificación se ajustará al contenido del título presentado y a lo que resulte de los asientos del Registro del propio Registrador.

El tenor literal de la cláusula segunda de la escritura no deja lugar a dudas y, conforme a lo previsto en el artículo 1281 del Código Civil, no cabe sino estar al tenor literal de la misma.

## III

También debe abordarse por este Centro Directivo la cuestión planteada tempestivamente por el Notario (pues las conversaciones previas no son en modo alguno el modo procesal idóneo ni para calificar, ni para aceptar o no la calificación), relativa a la referencia que el Registrador hace a «aquellas cláusulas que ordinariamente no se hacen constar en el Registro por carecer de trascendencia real, ser reiteración de preceptos legales o haber sido declaradas no inscribibles por reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Sobre esta cuestión debe tenerse presente la redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria vigente a la fecha de la calificación, y de los preceptos de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación y del artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio, para la defensa de los consumidores y usuarios, según el texto entonces vigente.

Esta Dirección General ya indicó en su Resolución de 19 de abril de 2006 que, por imperativo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador sólo podía calificar las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria, debiendo comenzar su examen, como prius lógico de su actuación,

determinando qué cláusulas tienen tal carácter y deben ser calificadas y, en su caso inscritas, y cuáles son de carácter obligacional y quedan vedadas a su calificación.

En concreto, se afirmaba en dicha Resolución que la calificación que debe efectuar el registrador, «como núcleo de su función pública, tiene una premisa previa y es que la misma se extiende a aquellos pactos que tienen trascendencia jurídico real inmobiliaria, ya que son los únicos que deben acceder al Registro de la Propiedad».

Consecuentemente, sobre las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real no recae, en puridad, verdadera calificación sino más bien una previa actividad lógica de determinación para excluirlas de la actividad de control en que se ha de traducir –en el ámbito que le es propio– esa calificación en sentido estricto que ha de ejercer el registrador relativa a las cláusulas con trascendencia jurídico-real inmobiliaria que deben inscribirse si son conformes al ordenamiento jurídico. Así, esas estipulaciones, cláusulas o pactos de trascendencia meramente obligacional no sólo es que no se expresarán, en ningún caso, en la inscripción, según la normativa entonces vigente (artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario) sino que, precisamente por ello, no han de detallarse individualmente en la nota de calificación, toda vez que más que existir algún defecto u obstáculo que impida su constancia registral, lo que ocurre es que no son susceptibles de inscripción.

No obstante, debe advertirse que dicho régimen ha sido en parte confirmado y en parte modificado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de modificación de la regulación del mercado hipotecario.

Esta Ley da nueva redacción al artículo 12 de la Ley Hipotecaria y establece que «En la inscripción del derecho real de hipoteca se expresará el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de responsabilidad hipotecaria identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración./ Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización».

Se sigue así el criterio de diferenciar las cláusulas de trascendencia real, que se concretan por la Ley en el párrafo primero del mencionado artículo 12, y que son las que debe calificar el Registrador, y las restantes cláusulas que no son objeto de inscripción ni, por tanto de calificación, sino de mera transcripción en los términos pactados y que resulten del título, manteniendo el criterio formulado por la Leyes para la defensa de los consumidores y usuarios, sobre condiciones generales de la contratación, y la propia Ley Hipotecaria. Por otra parte, ésa ha sido la doctrina mantenida por este Centro Directivo, en orden a que el enjuiciamiento de la validez o nulidad de tal tipo de cláusulas se halla reservado, como no puede ser de otra manera, a los órganos jurisdiccionales competentes (cfr., por todas, la Resolución de 19 de abril de 2006).

Tal es la doctrina mantenida igualmente por este Centro Directivo en sus Resoluciones de 21 de diciembre de 2007 (dos) y 14 de enero, 1 y 8 (dos) de febrero de 2008 –reiterada en otras posteriores– al señalar cómo «lo que sucede es que como excepción, y resultando aconsejable para el tráfico jurídico por la publicidad con efectos de mera noticia que dimana del asiento registral, respecto de las cláusulas que carecen de dicho contenido real, la Ley 41/2007 en la modificación del artículo 12 de la Ley Hipotecaria ha incluido un párrafo segundo que permite que, respecto de las hipotecas constituidas a favor de las entidades financieras a que se refiere la Ley 2/1981, de 25 de marzo, además puedan hacerse constar en el Registro las cláusulas financieras, incluidas las de vencimiento anticipado, aun cuando carezcan de trascendencia real inmobiliaria y queden extramuros de la calificación./ Ahora bien, respecto de estas cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es, a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de LH– hubieran sido calificadas favorablemente... ».

Por tanto, para los supuestos de calificación registral que haya de realizarse una vez entrada en vigor la nueva norma, deberá el Registrador proceder no a la inscripción de tales cláusulas, sino a la transcripción de las mismas en los estrictos términos que resulten del título presentado, sin que pueda practicarse calificación alguna respecto de aquéllas.

No obstante, al tratarse el presente caso de una calificación anterior a la entrada en vigor de la Ley 41/2007, debe ahora analizarse únicamente la concreta nota de calificación que niega genéricamente la inscripción de diversos pactos que no especifica; y debe concluirse que lo hace en unos términos que han de considerarse improcedentes.

En efecto, no sólo se incluye en dicha nota de calificación una referencia que es superflua (cual es la relativa a la no inscripción de «aquellas cláusulas que ordinariamente no se hacen constar en el Registro por carecer de trascendencia real» o «ser reiteración de preceptos legales») sino

que refiere genéricamente a las que han «sido declaradas no inscribibles por reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado», términos estos últimos que carecen de la debida precisión y claridad, porque no se identifican las concretas cláusulas a que se refiere ni se explicitan debidamente los motivos por los que se considera que no puedan acceder al Registro.

Por ello, la mera aplicación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y del principio de proscripción de la indefensión obliga a entender que se trata de una calificación negativa –al menos respecto de determinadas estipulaciones, según lo expuesto– sin observancia de los requisitos legalmente establecidos (y entre ellos, el consistente en la suficiente motivación que toda calificación ha de contener). Y, ante la misma, no procede ordenar la inscripción íntegra del título, pues no es misión de este Centro Directivo calificar los documentos presentados a despacho, sino que compete al titular del Registro especificar las estipulaciones que aun teniendo trascendencia jurídico-real considera no inscribibles por aplicación de la doctrina de esta Dirección General a la que alude, y será esta decisión la que, en su caso, dará lugar al correspondiente recurso.

En el supuesto que ahora examinamos, y a la vista de la calificación así como de los razonamientos anteriores, lo que procede es estimar que las advertencias cuestionadas han de ser expurgadas de la nota de calificación referida, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda emitir la pertinente calificación en la que detalle, en su caso, los obstáculos que a su juicio impidan la inscripción de las estipulaciones que especifique, si bien con cumplimiento de los requisitos formales que toda calificación negativa ha de contener y sin perjuicio de la eventual responsabilidad disciplinaria que pudiera resultar ex artículo 124 del Reglamento del Registro Hipotecario (cfr., por todas, la Resolución de 18 noviembre 2005).

#### IV

Finalmente, y aunque el presente recurso únicamente puede tener como objeto la calificación del registrador sustituido («a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido», establece la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), debe abordarse la cuestión relativa al contenido de la calificación sustitutoria. Y, a tal efecto, no puede entenderse que quede correctamente realizada con la mera ratificación o confirmación de la calificación objeto de recurso. Igualmente, sería reprochable que el registrador cuando actúa como sustituto de otro mantuviera un criterio diferente al que utiliza para calificar en el Registro del que es titular, siempre que, por supuesto, se trate de un acto o negocio jurídico idéntico o similar. En suma, la predictibilidad y seguridad del tráfico jurídico no se compadece con actuaciones diferentes del mismo registrador dependiendo de si actúa como titular de su registro o como sustituto de otro registrador. De hacerlo así, se estaría incurriendo en un evidente defecto que podría generar responsabilidades de todo tipo, dado que con tal actuación se estaría, en la realidad, incumpliendo la norma (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

Y, desde luego, la calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite que quepa despachar, sin más, confirmando la calificación inicial, como sucede en este caso, ya que en ese supuesto se estaría produciendo un resultado contrario al deseado por la norma.

Debe recordarse que la calificación sustitutoria 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 artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4.ª y 5.ª, de Ley Hipotecaria).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado revocar la calificación del Registrador, debiendo añadirse que la presente Resolución es definitiva y, por tanto, pone fin a la vía administrativa, siendo inmediatamente ejecutiva, por lo que deberá practicarse la inscripción en los plazos reglamentarios, sin que sea óbice la interposición de recurso alguno.

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, 28 de febrero de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.