

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6097 *Resolución de 13 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José María Soldevila Trías de Bes, notario de Barcelona, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sitges, a inscribir una escritura de declaración de obra finalizada.*

En el recurso interpuesto por don José María Soldevila Trías de Bes, Notario de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan-Luis Gimeno Gómez-La Fuente, a inscribir una escritura de declaración de obra finalizada.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don José María Soldevila Trías de Bes el 20 de mayo de 2008, don Faustino V. A. y su esposa doña María Dolores G. G. declararon la obra nueva finalizada sobre determinada finca de su propiedad.

Dicha escritura fue presentada telemáticamente el día 21 de mayo de 2008 en el Registro de la Propiedad de Sitges, y causó asiento de presentación número 191 del Diario 66. El 30 de mayo de 2008 se presentó de nuevo, también telemáticamente, el mismo título en el que consta una diligencia de 29 de mayo por la que se testimoniaba por el Notario autorizante la carta de pago del impuesto, en los siguientes términos:

«Diligencia de liquidación de impuestos (manual).

Que extendiendo yo, el Notario autorizante de esta escritura para hacer constar el pago del Impuesto que se referencia. Este ha sido satisfecho, según resulta de carta de pago que tengo a la vista y que incorporo por testimonio a la presente diligencia, así como del justificante adhesivo emitido a estos efectos por la Direcció General de Tributs.

Y para que conste, y a los efectos de acreditar el pago del impuesto, –de conformidad con la Resolución de la DGRN de fecha 31 de enero de 2008, publicada en el BOE núm. 45 de 21 de febrero de 2008– extendiendo la presente diligencia a continuación de la escritura que la motiva. En Barcelona 29 de mayo de 2008».

La escritura presentada fue objeto de calificación el 12 de junio de 2008, en la que, como Hechos, se expresa lo siguiente: «... El Registrador que suscribe ha suspendido la inscripción del documento telemático de referencia por haberse observado el siguiente defecto: No se acredita el pago del impuesto en la forma prevenida por la Direcció General de Tributs, del Departament d'Economia i Finances de la Generalitat de Catalunya». Además, dicha calificación contiene la siguiente cita: «Vistos los Artículos 254 de la Ley Hipotecaria, 101 del R.D. 828/1995; 86.1 del RD 1629/1991; 122 del R.D. 828/1995; 99 del R.D. 1629/1991; y la Resolución de la DGRN del 31 de enero de 2008», y, como único Fundamento de Derecho, se añade que, según resulta de determinada nota informativa de la Dirección General de Tributos, del Departamento de Economía y Finanzas de la Generalidad de Cataluña, de fecha 27 de marzo de 2007, sólo está facultada para acreditar o certificar la presentación y el pago, o declaración de exención o de no sujeción, la delegación de tributos o la oficina liquidadora competente o aquella en la que se haya efectuado la presentación del documento. La acreditación de estos extremos se efectúa mediante la incorporación a la copia auténtica del documento presentado del justificante adhesivo emitido a este efecto por dicha delegación u oficina. Asimismo, se añade en dicha calificación que otra posibilidad es que la tramitación del impuesto se efectúe telemáticamente, en cuyo caso como señala la nota informativa, en el supuesto de que los trámites se efectúen por vía telemática, la presentación y el pago, o declaración de exención

o de no sujeción, quedará acreditada mediante la diligencia de presentación y pago que emita el sistema y que el interesado ha de incorporar al documento original. Cualquier persona puede verificar la autenticidad de esta diligencia mediante la consulta del número de referencia de documento electrónico, que se encuentra disponible a estos efectos en el portal tributario <http://www.e-tiibuts.cat>.

A continuación, el Registrador expresa en su calificación lo siguiente:

«Resolución: Por cuanto antecede el Registrador que suscribe acuerda suspender la práctica del asiento solicitado.

Anotación de suspensión: No se ha extendido anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Prórroga del asiento de presentación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha quedado prorrogado por el plazo de sesenta días y se ha practicado las notificaciones al Notario-al presentante y al interesado.

Recursos: La anterior nota de calificación podrá ser objeto de recurso ante la Generalitat de Catalunya, Direcció General de Tributs, ya que se trata de una cuestión relativa a la gestión del impuesto cuya competencia es exclusiva de la Generalitat de Catalunya, por lo que no cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante esa Dirección General, se presentará en este Registro.

El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el Art. 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del Art. 19 bis de la misma y el RD que lo desarrolla de 1 de agosto de 2003.

Sitges, a 12 de junio de 2008. El Registrador. Fdo.: Juan-Luis Gimeno Gómez-La Fuente».

II

Dicha calificación fue notificada telemáticamente al Notario autorizante de la escritura el día 19 de junio de 2008. Frente a dicha calificación, el Notario interpuso recurso que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Sitges el 15 de julio de 2008. El escrito de recurso contiene, entre otras, las siguientes alegaciones del recurrente:

a) Con fecha 12 de junio de 2008 se recibió la «suspensión de la calificación» del documento (y a tal efecto, se acompaña al escrito de recurso copia auténtica de dicha escritura, en la que figura la calificación objeto del mismo), no obstante haber procedido a la presentación del mismo para su inscripción, hasta la acreditación del pago de impuesto correspondiente.

b) Lamenta tener que interponer este recurso sobre una cuestión ya resuelta de manera reiterada por este Centro Directivo y de la que el Registrador tiene conocimiento objetivo pues aparece la resolución que luego se dirá en el B.O.E., y también conocimiento subjetivo pues ha sido tratado con él de forma personal, y además documentalmente, mediante la remisión de un oficio con copia de la resolución que se citará y que es aplicable al caso por existir identidad de tipo tanto en lo formal como en lo sustantivo. Ello no obstante y a fin de no ocasionar más perjuicios al otorgante derivados de una dilación innecesaria (a la luz de lo resuelto por esta Dirección General) se remitieron los originales de papel por correo certificado.

c) No se trata de una cuestión ni de derecho tributario ni de derecho especial de Cataluña, pues como resulta de los hechos, se pagó con los impresos oficiales, en la oficina, y se extendieron las correspondientes pegatinas que exige la «Direcció

General de Tributos» en su modalidad de pago a papel. La cuestión es, pues, de Derecho notarial y de Derecho hipotecario, o si se prefiere, sobre la competencia en materia de acreditación de los hechos (Derecho notarial) y el alcance de la función calificadora en orden a la apreciación de las formas extrínsecas (art. 18 LH.) y competente para ello es esta Dirección General de los Registros y del Notariado, como resulta al haber resuelto ésta cuestión el Centro Directivo, como ya se ha indicado, en resolución a la que debe de estar el funcionario calificador por virtud del principio de jerarquía, y del que deriva el carácter vinculante de las resoluciones, a fin de que el ciudadano tenga igualdad de trato ante la Administración respecto de los casos idénticos, ya que no es el Registrador un juez territorial, sino un funcionario público, sujeto a la Ley de Procedimiento Administrativo común. Ley que por cierto se estima aquí incumplida en sus principios al no obedecer la doctrina fijada por este Centro Directivo.

d) Este Notario no es, ni quiere ser, la Administración tributaria; no es ni pretende ser Oficina liquidadora y no es ni quiere ejercer de Registrador, pero sí es y quiere actuar como Notario, y como tal le corresponde la fe pública extrajudicial, que se extiende a lo que el Notario ve, oye o percibe por sus sentidos en la forma que determina la Ley y el Reglamento Notarial.

Pues bien, entre lo que el Notario puede percibir están los «hechos» (entendiendo por tales, como lo definen los libros de texto de las facultades de Derecho –cualquier fenómeno acaecido en la realidad-) y el pago (art. 1.156 C.C.) que puede ser un acto o un negocio jurídico, pero en los dos casos es un hecho (cuando objetivamente tiene lugar), y como tal puede ser apreciado por un Notario, trasladando formalmente esa apreciación a alguna de las formas que la Ley y el Reglamento Notarial prevé, entre las que están los testimonios. Es más, como tiene señalado el Centro Directivo, la apreciación de los hechos realizada por un Notario sólo puede ser «desacreditada» por la Autoridad judicial y en el procedimiento oportuno (por tanto no por el Registrador).

De ello se deduce que la fe pública tiñe de verdad aquello que cubre con su manto; en este caso es el hecho del pago del Impuesto. No se trata aquí de discutir quién es competente, o dónde está la ventanilla, lo que se trata es si la verdad objetiva acreditada por la fe pública puede ser desconocida por el funcionario calificador.

Pero es más, en el presente caso no es que el Notario diga sólo (y en la forma que prevé el Reglamento Notarial) que ha visto el pago, sino que además de los documentos presentados, resulta «palmario» que éste ha tenido lugar. El Registrador recibe todos aquellos documentos que se exigen por ley; lo único que sucede es que en vez de recibirlos en soporte papel, como ha sido tradicional, los recibe ahora en soporte telemático. Y no se entiende que lo que no es defecto en papel lo sea en soporte electrónico, ya que el instrumento utilizado papel o soporte electrónico es neutro, no quita ni añade nada nuevo.

Aquí no se trata (como parece desprenderse de la calificación registral) de discutir cómo y quién decide si ha quedado o no acreditado el pago del Impuesto, si corresponde éste u otro impuesto, si es éste u otro el Impuesto, si ha prescrito o no... Se trata sólo si la verdad del hecho presentada al Registrador y en el ámbito de sus competencias, acreditada mediante la fe pública e instrumentalizada electrónicamente, no sirve, y hay que ir al soporte papel, cuando de la manifestación del Notario y de los documentos testimoniados (emitidos electrónicamente) resulta palmariamente y por sí mismo el hecho del pago del Impuesto.

Centrada así la cuestión, los hechos acaecidos, en la parte que ahora interesa fueron los siguientes:

Este Notario emitió una copia auténtica en papel de uso exclusivo notarial, en la que el concurda dice que es para la administración pública. En la nota de saca, extendida en la matriz quedan señalados los números (únicos) en que se había extendido dicha copia, para quién, y su destino.

Mas tarde recibió esa copia que pudo comprobar que lo era (por la coincidencia entre los números de los folios y los de la nota de saca) junto con todos aquellos impresos que vienen exigidos por la Ley.

Pudo además comprobar que los impresos completamente rellenos y con su número de referencia y diagrama de barras se referían a la copia emitida (y por tanto al hecho imponible contenido en la escritura) por cuanto:

- 1) Está la «pegatina» inserta al cuerpo de esa copia.
- 2) El contenido de la «pegatina», incluido su número de referencia coincide con el que aparece en el impreso.

Todo esto es la verdad objetiva y que el Notario se «limita» a acreditar mediante testimonio que queda incorporado a la matriz mediante diligencia y remitido telemáticamente al Registro de la Propiedad de Sitges. Pero es que además y para mayor abundamiento en el caso concreto de que se trata, la propia notaría procedió a gestionar el pago del Impuesto, por lo que aquella verdad objetiva antes explicada se une la subjetiva, no cabe por tanto duda alguna: el Impuesto se ha pagado.—...»

Pues bien, estas consideraciones han sido aceptadas por las Resoluciones de esta Dirección General; baste por todas la de fecha 31 de enero de 2008.

La identidad de tipo entre el supuesto de hecho de la resolución y el presente caso es absoluta y no sólo en el procedimiento, y en su contenido sustantivo, sino también en lo formal; es literal incluso en su redactado.

Pues bien en el caso de la Resolución de 31 de Enero de 2008, frente al extenso informe que la Registradora utilizó como fundamento de derecho para calificar negativamente y cuya autoría atribuía al Colegio de Registradores de España, esta Dirección General no puede ser más rotunda al revocar la nota de la Registradora cuando dice: «Este Centro Directivo no comparte en absoluto el criterio que mantiene la Registradora al asumir como propios los argumentos desarrollados en las numerosas páginas del informe que incorpora a su calificación» (sin que proceda ahora entrar en la autoría que esta funcionaria atribuye a dicho informe).

En efecto, en el caso que ahora examinamos no puede hablarse de asunción de competencia fiscal alguna por parte de la Notaria, sino de pura y simple —y reglamentaria— actividad notarial de documentación y ulterior presentación ante el Registro (téngase muy en cuenta que, como se indicó ya en otras Resoluciones, el notario es un presentante ex lege, cuya obligación de carácter jurídico público, dado por supuesto que el interesado opte por inscribir, sólo queda excepcionada si ese interesado exime al notario de su deber de presentar telemáticamente el título).

Se trata de una actividad documentada la que lleva a cabo la Notaria al extender la referida diligencia en la matriz en la que figura la carta de pago y el justificante emitido por la Administración Tributaria, algo que constituye para él una obligación reglamentaria a la vista del contenido del vigente artículo 244.2 del Reglamento Notarial («Se harán constar por nota en matriz, a solicitud de los interesados o cuando al notario le conste, las circunstancias de haberse pagado los impuestos y los datos de inscripción en el registro correspondiente»).—...

Los términos en que se expresa el Centro Directivo son tan claros y rotundos que no hace falta ningún argumento más.

e) Respecto de lo querido por el Registrador, esto es los originales, ya los tiene, lo único que ha cambiado, si se permite la expresión, es lo que en el mundo de la ciencia (en el de la realidad) se conoce como cambio en el estado de la materia, y así del mismo modo que el agua puede presentarse en estado sólido, líquido o de vapor, y ello no cambia su esencia, es agua (física, química y jurídicamente), el original de papel es igual al original electrónico, cambia su estado (su corporeidad) pero no su esencia, es original y es verdad (física, química y jurídicamente).

Por lo expuesto se solicita se revoque la nota de calificación del registrador, por la simple y sencilla razón de no cumplir con el mandato vinculante esta Dirección General, y de manera muy especial en el intento de exclusión de este Centro como órgano competente

para resolver esta cuestión, que ya está resuelta por la Resolución citada, y donde se dice de manera taxativa: «...No puede hablarse de asunción de competencia fiscal alguna por parte de la Notaria, sino de pura y simple –y reglamentaria– actividad notarial de documentación y ulterior presentación ante el Registro...». En este sentido se estima extremadamente improcedente que se cite por el funcionario calificador la Resolución de fecha 31 de enero de 2008 en los fundamentos de Derecho y luego no sólo no la obedezca sino que incluso niegue la competencia de dicho Centro Directivo, no sólo en su carácter vinculante, sino incluso para dictarla, con lo que por la vía de los hechos lo que se consigue es dilatar todavía más la resolución de la cuestión planteada, con el evidente perjuicio para los interesados, y que este Notario ha intentado evitar con la remisión (por imposición) de los originales a papel como ha quedado acreditado. Y es que en definitiva, citar en los vistos la Resolución de fecha 31 de enero de 2008, como fundamento de derecho para denegar la inscripción cuando la Resolución ordena todo lo contrario es improcedente no sólo sustantivamente sino también formalmente, e incluso estéticamente provoca la falsa apariencia de que esta Dirección General apoya su calificación cuando es al contrario.

III

El Registrador emitió su informe mediante escrito de 21 de julio de 2008 y remitió el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 24 de julio. En dicho informe alega que no ha lugar a la interposición del recurso, al haberse inscrito –el 21 de julio de 2008– el documento calificado mediante la presentación de los originales de las cartas de pago del impuesto; y la competencia correspondería a la Direcció General de Entitats Jurídiques, ya que no se cuestiona la validez del testimonio de la carta de pago sino del sistema de liquidación, al margen de lo establecido por la Generalitat de Catalunya en los documentos de referencia, por lo que se trata de una cuestión puramente fiscal y de derecho catalán.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis, 254, 255, 256, 313, apartados B).k) y C), y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; 108, 110 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 28, 31 y 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 67, 68, 101, 122 y 123 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo; 196, 244.2 y 249 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 21 de octubre de 1987, 15 de diciembre de 1997, 11 de enero de 2001, 5 de enero y 27 de septiembre de 2002, 18 de abril de 2006, 23 de abril, 4 de junio, 10 de julio y 28 y 29 de septiembre de 2007, y 31 de enero y 5 de febrero de 2008.

1. La única cuestión sustantiva por resolver en este recurso es la que plantea la calificación del Registrador de la Propiedad al suspender la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, presentada telemáticamente, porque no considera acreditado debidamente el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no obstante la constancia en dicha escritura de la diligencia extendida en la matriz para completar el título inicialmente presentado y por la que, según expresa en ella el Notario autorizante, se acredita el pago del impuesto correspondiente.

2. Como cuestión previa, de índole procedimental, respecto de la alegación del Registrador sobre el hecho de haberse practicado la inscripción –por haberse aportado los originales de las cartas de pago del impuesto–, no cabe sino entender que, conforme al último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, dicha subsanación constituye un acto ajeno al recurso, el cual ha de continuar necesariamente su tramitación en tanto no sea formalmente objeto de desistimiento, como ya ha declarado este Centro Directivo en otras ocasiones.

Por otra parte, debe también rechazarse la alegación del Registrador sobre la competencia para resolver este recurso, toda vez que en este expediente debe decidirse sobre la interpretación de la norma del artículo 254 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 17 bis de la Ley del Notariado.

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto planteado, el Registrador niega en su calificación que el Notario tenga competencia legal para determinar que ha quedado acreditada la autoliquidación tributaria, y pretender dar así cumplimiento al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, mediante testimonio de la carta de pago así como del justificante adhesivo emitido por la Dirección General de Tributos de la Generalitat, como expresamente señala dicho Notario en la diligencia extendida en la escritura.

Este Centro Directivo no comparte en absoluto el criterio que mantiene el Registrador, ya que, sin perjuicio de la competencias de la referida Dirección General de Tributos de la Generalitat, en el presente caso el Notario realiza una pura y simple –y reglamentaria– actividad notarial de documentación y ulterior presentación ante el Registro (téngase muy en cuenta que, como se indicado ya en otras Resoluciones, el Notario es un presentante ex lege, cuya obligación de carácter jurídico público, dado por supuesto que el interesado opte por inscribir, sólo queda excepcionada si ese interesado exime al Notario de su deber de presentar telemáticamente el título).

Se trata de una actividad documentadora la que lleva a cabo el Notario al extender la referida diligencia en la matriz en la que figura la carta de pago y el justificante emitido por la Administración Tributaria, algo que constituye para él una obligación reglamentaria a la vista del contenido del vigente artículo 244.2 del Reglamento Notarial («Se harán constar por nota en matriz, a solicitud de los interesados o cuando al notario le conste, las circunstancias de haberse pagado los impuestos y los datos de inscripción en el registro correspondiente»).

Es obligación del Notario dejar constancia en las copias autorizadas expedidas, cualquiera que sea su soporte, de ese nuevo contenido producto de la dinámica documental, siendo por tanto obligado para él expedir una copia –en su caso parcial– de la matriz, comprensiva de la diligencia de constancia de la presentación tributaria y remitirla al Registro (innegable obligación reglamentaria a la vista del contenido del artículo 249 del Reglamento Notarial); todo ello, para lograr la identidad entre matriz y copia electrónica, sin que quepa albergar la menor duda en orden a la identidad de efectos jurídicos predicables entre copia autorizada en soporte papel (sobre la que ha extendido la diligencia la Administración Tributaria) y copia electrónica (que con la ulterior presentación telemática de la diligencia queda perfectamente completada).

En definitiva, los mismos efectos que son predicables respecto de la copia auténtica en soporte papel han de reconocerse a la electrónica –cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado–, entre ellos, lógicamente, servir de acreditación al hecho de haberse presentado el título a liquidación fiscal, algo que deriva, sin más, de la propia dinámica de la fe pública notarial y de las presunciones veracidad, integridad y legalidad que la acompañan.

Es indudable que lo expuesto en los apartados anteriores en modo alguno contraría la finalidad que subyace en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, pues independientemente de su origen –pensado, no se olvide, en una Administración sin los medios técnicos actuales–, lo cierto es que al día de hoy la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales normas se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista y que no tenga en cuenta la realidad social del tiempo en que han de aplicarse (cfr. artículo 3 del Código Civil) que prive de un mejor servicio a los ciudadanos en general y a los usuarios del servicio notarial y registral en particular, algo que, por cierto, queda corroborado a la vista de la finalidad perseguida por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al introducir las nuevas tecnologías en el quehacer diario de las notarías y de los registros, en tanto que la razón de esa notable modificación fue agilizar –en beneficio de la sociedad– el trámite registral y la actuación notarial sin modificar su esencia.

4. Por lo demás, respecto de las obligaciones que la legislación fiscal establece para los Registradores de la Propiedad en el proceso de inscripción cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, si bien el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone al Registrador el deber de comprobar el pago de los impuestos que devengue todo acto que pretenda su acceso al Registro, como requisito previo para la práctica del asiento, tal deber queda cumplido si el documento presentado contiene nota firmada por el Liquidador del impuesto que acredite su pago, prescripción o exención, o nota al pie del título expresiva de la presentación de la autoliquidación correspondiente (no pudiendo en tal hipótesis suspender la inscripción so pretexto de error o deficiencia de la liquidación practicada), sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno; solución ésta que permite la adecuada composición de los intereses en juego; y, concretamente, los de la Hacienda Pública, mediante el suministro a la misma de los elementos necesarios para la exacción del impuesto y la nota que el Registrador habrá de extender al margen de la inscripción del bien de que se trate para hacer constar la afección de éste al pago de la correspondiente liquidación tributaria –artículo 122.3 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados– (cfr., por todas, las Resoluciones de 21 de octubre de 1987, 11 de enero de 2001, 5 de enero y 27 de septiembre de 2002, y 31 de enero y 5 de febrero de 2008).

5. Finalmente, debe tenerse en cuenta que, como alega el recurrente, la cuestión planteada por la calificación impugnada es idéntica a la resuelta por este Centro en Resolución de 31 de enero de 2008, por lo que la rotundidad y claridad de la doctrina en ella contenida eran suficientes para que el Registrador hubiera inscrito el título calificado, habida cuenta de la vinculación de todos los Registradores al contenido de las resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales mediante sentencia firme (artículo 327, párrafo décimo, de la Ley Hipotecaria), vinculación que no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa.

Por ello, debe recordarse al Registrador la obligación que tiene de dar estricto y escrupuloso cumplimiento a la referida norma del artículo 327 de la Ley Hipotecaria; advertencia ésta que se estima procedente habida cuenta de las consecuencias del incumplimiento pudieran derivarse en el plano disciplinario –cfr. artículo 313, apartados B).k) y C), de la Ley Hipotecaria–.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de marzo de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.