

## **PONENCIA DE JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO**

El objeto de esta ponencia –que se presentará en el Simposio de Sevilla a celebrar los días 25 y 26 de Mayo de 2006<sup>1</sup>- es analizar las reformas llevadas a cabo en materia de calificación registral y recursos contra esa calificación, por la Ley 24/2005, de 18 de Noviembre, de reforma para el impulso de la productividad (BOE 19 de Noviembre), para determinar cuáles son los extremos donde es necesario un desarrollo reglamentario.

En este trabajo se tendrán en cuenta también las reformas legales previas sobre la misma materia, operadas por Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE 31 de Diciembre de 2001); Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE 31 Diciembre 2002); y Ley 62/2003, de 30 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE 31 de Diciembre de 2003).

Sólo con la cita de las cuatro reformas legales llevadas a cabo desde el año 2001 hasta la fecha, se pone de manifiesto la “sobrerregulación” de la materia, que se ha llevado a cabo –como veremos- con contradicciones y falta de un criterio armónico o uniforme.

Distinguiremos las dos principales materias a tratar: la calificación registral y los recursos contra la misma.

### **A. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Antes de entrar en los puntos específicos de discusión del Congreso en materia de calificación registral, conviene recordar conceptos básicos relativos a la función calificadora. Se hará lógicamente de forma muy breve, a los solos efectos de servir de recordatorio para la discusión posterior de aquéllos.

Calificar es encomendar a un jurista independiente que no ha intervenido en la redacción del documento, el juzgar si el título tanto en su aspecto material como formal, es o no válido, y si reúne los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción. Además de la adecuación del acto o contrato al ordenamiento jurídico (que debe procurar el notario autorizante así como el juez o la administración actuante), el registrador de la propiedad, o mercantil, o de bienes muebles, debe juzgar la validez del acto dispositivo, la capacidad de los otorgantes, y la regularidad de las formalidades del negocio jurídico una vez formalizado.

---

<sup>1</sup> Con esta ponencia lo que se pretende es aportar un punto de discusión en el citado Congreso y servir de incentivo a la presentación de comunicaciones por otros registradores/ras. El texto final será el que en dicho Congreso se acuerde, por lo que este texto no puede tener otro carácter que mero borrador de trabajo.

Es muy discutible la naturaleza de la función calificadora del registrador – así como del entero procedimiento registral, incluidos los recursos procedentes contra ella-. En ocasiones ha sido encuadrada dentro de la jurisdicción voluntaria. En cualquier caso, no es un acto administrativo porque el Registrador actúa con independencia y bajo su responsabilidad, por lo que no cabe recurso contencioso administrativo contra las calificaciones registrales. Ni es aplicable la doctrina de los perjuicios causados por el indebido servicio público o responsabilidad patrimonial de la administración en la medida en que el registrador responde con su propio patrimonio y con el seguro de responsabilidad civil colectivo que tienen concertado. Tampoco es una función judicial, ya que el registrador no se incardina dentro de la estructura judicial.

El fundamento de la calificación es la de evitar el acceso al Registro de títulos nulos, a través de la intervención de un jurista independiente, de las partes que han otorgado el título. Con la calificación se pretende servir de soporte al conjunto de presunciones derivadas de la inscripción en el Registro (presunción de exactitud e integridad del Registro, legitimación, inoponibilidad de lo no inscrito frente al que inscribe, prioridad, fé pública registral, etcétera).

Son caracteres de la calificación registral los siguientes:

1º Exclusiva, porque corresponde a los registradores de la propiedad y mercantiles sin perjuicio de los recursos contra esa calificación.

2º Obligatoria, el registrador igual que un juez, está obligado a decidir, y no puede alegar desconocimiento; ni siquiera puede consultar en duda ante la Dirección general de los registros y notariado del Ministerio de justicia, del cual dependen como funcionarios (cfr. Artículo 273 L.H.).

3º Responsable. No es aplicable la doctrina de indebido funcionamiento de los servicios públicos de manera que responderá el propio registrador, ante la jurisdicción civil, de los daños y perjuicios causados por una indebida calificación, con su propio patrimonio y la fianza colectiva que se le exige.

4º Independiente: aunque hay recursos contra la calificación, al registrador no se le puede imponer, ni por la Administración, ni por los jueces una determinada calificación, salvo que sobre los mismos presupuestos de hecho que motiva la calificación se haya pronunciado con anterioridad la Dirección General de los Registros y del Notariado cuyas resoluciones son vinculantes, en los términos que veremos posteriormente.

La calificación registral tiene por objeto, tanto el título en su aspecto formal, como el título en su aspecto material de acto o contrato.

Desde la primera perspectiva, el registrador debe calificar la competencia del funcionario autorizante y los requisitos de forma de los documentos presentados. Desde el punto de vista material o sustantivo, la calificación se extenderá a dos ámbitos, que serán: la capacidad de los otorgantes y la validez

del acto; tratándose de escrituras públicas, el ámbito de calificación aquí es total. Así, no accederán al Registro los actos que sean nulos o anulables<sup>2</sup> conforme al ordenamiento jurídico.

Tratándose de documentos judiciales el ámbito de calificación, en esta materia, lo que es la validez de los ámbitos dispositivos, es menor en cuanto a que el registrador, no puede poner en entredicho el fundamento o razón de ser de una resolución judicial. Tratándose de mandamientos judiciales o ejecutorias, el registrador, puede calificar la competencia, del juez o tribunal, las formalidades extrínsecas, los obstáculos derivados del registro, y congruencia de la resolución con el procedimiento.

Desde el punto de vista sustantivo, el ámbito de la calificación es mucho menor por tanto en los documentos judiciales que en las escrituras públicas. También es amplia la calificación de los documentos administrativos, aunque tampoco el registrador puede poner en duda la oportunidad de la decisión administrativa (por ejemplo la expropiación urgente de unos terrenos para determinar las finalidades públicas, donde se podrá calificar si han seguido los trámites del procedimiento, si la expropiación se ha entendido con el titular registral, si ha habido pago o consignación del justiprecio, pero no así la conveniencia o oportunidad que ha impulsado a la expropiación por razones de urgencia).

La calificación puede tener por resultado, el inscribir el título o rechazarlo; lo primero en caso de que sea plenamente válido y eficaz, lo segundo en caso contrario. El rechazo, puede ser definitivo o provisional. Se habla así de denegación del título o de suspensión.

Las faltas insubsanables determinan la ineficacia registral definitiva del título y por tanto la denegación de la inscripción, es decir, su rechazo definitivo. Solo mediante un nuevo otorgamiento, y una nueva presentación, del título nuevamente otorgado, podrá conseguirse la inscripción, esto es sin efectos retroactivos, a la primera presentación. Por el contrario, las faltas subsanables, determinan tan solo la suspensión de la inscripción, esto es el rechazo provisional del título mientras no se rectifican los defectos. La rectificación se puede hacer, durante la vigencia del asiento de presentación, esto es durante los 60 días hábiles, siguientes a la presentación.

Las faltas subsanables, a diferencia de las insubsanables, permiten tomar anotación preventiva del título. Anotación que tendrá una vigencia de otros 60 días desde su fecha. Por ello si es falta insubsanable la nueva presentación producirá efectos desde que se practique el nuevo asiento. En las subsanables la rectificación va a tener eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación inicialmente practicado.

---

<sup>2</sup> Es importante distinguir los planos civiles y registrales de ineficacia. Mientras en el ámbito civil sustantivo un acto anulable es válido mientras no se impugne, en el ámbito registral sería determinante de una calificación suspensiva.

Desde el punto de vista sustantivo, faltas subsanables serían aquellas que determinan la nulidad relativa del acto o contrato, es decir, esto es su anulabilidad, no su nulidad de pleno derecho. Ejemplo la venta o transmisión onerosa de bienes gananciales efectuada por un cónyuge sin el consentimiento del otro, determina su anulabilidad (sería falta subsanable); la donación o transmisión gratuita hecha por uno sólo sería nulidad absoluta (falta insubsanable).

Si el interesado no está conforme con la decisión del registrador de denegar o suspender la inscripción, puede pedir una calificación sustitutoria, esto es, que un segundo registrador (designado conforme a cuadro aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado) confirme o revoque la decisión. Si la revoca, se inscribirá el acto o contrato bajo la responsabilidad del registrador sustituto.

Si es confirmada la calificación puede el interesado recurrirla ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia (también se puede acudir directamente a ésta sin pasar por la previa calificación sustitutoria). La decisión que dicte en su caso la DGRN es recurrible ante la jurisdicción civil (juez de primera instancia y apelación ante la Audiencia Provincial). También pueden directamente las partes ventilar la cuestión de la validez del título ante el juez de lo civil –juez de lo mercantil si la cuestión de que se trata procede de la calificación de un registrador mercantil-, sin acudir previamente al recurso ante la DGRN.

Si la materia de la que versa el recurso es de Derecho foral especial de la Comunidad Autónoma donde radica el Registro, el recurso se formaliza ante el órgano competente de la citada Comunidad.

Una vez vista –siquiera de forma muy somera y con eficacia puramente introductoria- conviene abordar más profundamente los puntos específicos sometidos a consideración.

#### I. Plazo de calificación y despacho. Plazo de notificación de defectos.

Diversos vaivenes se han producido en la determinación del plazo de calificación registral, muchas veces sin un rumbo fijo.

La determinación del plazo para calificar tenía tan sólo una previsión reglamentaria, en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario, que fue objeto de diversas reformas: por Real Decreto de 12 de Noviembre de 1992, que reguló por vez primera el problema de la subsanación en los últimos días del plazo de vigencia del asiento de presentación; por Real Decreto de 21 de Diciembre de 1983, por el que se redujo de treinta a quince día el plazo normal de calificación, aunque mantuvo la posibilidad por razones extraordinarias de que el plazo fuera de treinta días; y por Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, por la que se regularon tres aspectos fundamentales del plazo de calificación:

1º) se reglamentó la actuación registral en caso de que un título no pudiera despacharse por falta de otro título previo presentado con anterioridad, equiparando la solución al supuesto de despacho de títulos pendientes de despacho de títulos previos presentados con posterioridad, esto es, prorrogando el plazo de calificación y el del asiento de presentación por un período igual al que falte para completar el plazo de calificación e inscripción;

2º) se amplió de diez a quince días el plazo de prórroga para todos los supuestos –título previo, retirada del documento, existencia de defectos subsanables- de aportación del título durante los último quince días de vigencia del asiento de presentación, por ser el plazo de quince días el normal de calificación y despacho;

3º) además se reguló por vez primera el caso de que durante la prórroga del plazo de despacho por retirada del título, existencia de títulos previos o notificación de defectos, se presentaran los títulos durante los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación y aún se advirtieran defectos en los títulos nuevamente aportados durante la prórroga. En estos casos se dispuso que la segunda calificación no motivara nueva prórroga, sino caducidad del asiento de presentación prorrogado.<sup>3</sup> En todo caso el plazo de calificación aún admitía los treinta días en casos extraordinarios.

Es la Ley 24/2001, la que por vez primera da rango legal (y esto es loable) a la discutible regulación reglamentaria del plazo de calificación y sus prórrogas por retirada, títulos previos o existencia de defectos; lo reduce a quince días –suprimiendo de facto por tanto los excepcionales treinta días-, e introduce la calificación sustitutoria y la reducción de aranceles por despacho fuera de plazo que estudiamos en otros epígrafes.

Aún se discutían dos problemas:

a) si el plazo era sólo de calificación, o de calificación y despacho.

Algunos registradores defendían la posibilidad de calificar en los quince días, de manera que se disponían de toda la vigencia del asiento de presentación para practicar la inscripción. Para combatir esta práctica viciada, el Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto, estableció en su disposición adicional segunda –con el dictamen del Consejo de Estado en contra por entender que debía hacerse la aclaración vía reforma legal, aunque sin hacer observación esencial- que “el plazo máximo señalado en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria será para calificar e inscribir”.

---

<sup>3</sup> Véase GOMEZ GÁLLIGO, “*Procedimiento registral y modo de llevar el Registro*”, en el libro “La reforma de los Reglamentos Hipotecarios y del Registro Mercantil por RD 1867/1998, de 4 de Septiembre, Centro de Estudios Registrales, 1998.

La reforma llevada a cabo por Ley 24/2005 de impulso a la productividad, nuevamente vuelve a dar un giro, señalando que "el plazo máximo para inscribir será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación". Suprime por tanto la referencia a la calificación, a mi juicio injustificadamente dada la lucha llevada a cabo para que quedase claro que ambas actuaciones registrales deben haberse producido en el plazo máximo de los quince días. Es una pena porque la nueva redacción restringe la importancia que en el procedimiento registral de inscripción tiene la fase autónoma de la calificación. Y técnicamente es incorrecta. Se demuestra cuando el párrafo tercero del artículo 18, en la nueva redacción dada por la citada Ley 24/2005, dice que "si transcurrido el plazo señalado en el artículo anterior, no hubiera tenido lugar la inscripción (debería decir la calificación o la inscripción), el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones (...)". Es decir, que a mi juicio pese a la deficiente redacción legal, la no calificación en el plazo de quince días –y no sólo la no inscripción si el título no tuviera defectos- da lugar a la posibilidad de instar la actuación registral o la aplicación del cuadro de sustituciones. Por otro lado, esta supresión de la referencia a la calificación ninguna trascendencia tiene a mi juicio en la agilización de los plazos de inscripción el que no se hable de calificación, pues necesariamente tiene ésta que producirse –como hasta entonces- antes de la inscripción, y todo ello dentro del plazo máximo de quince días que no se altera.

b) La notificación de los defectos.

Obsesionada como está la actual regulación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria con el hecho de la inscripción, olvidando que el resultado de la calificación puede ser suspensiva o denegatoria, no regula este artículo ni el 19 (que serían más propios para contenerla) la forma de notificación de defectos, por lo que debe acudir al artículo 322 para saber como se realiza.

Aquí, la Ley 24/2001 introdujo un importante cambio en el sistema de notificaciones de defectos, claramente beneficioso para la institución registral y para todos los operadores jurídicos en el tráfico inmobiliario registral. Se pasó de una calificación verbal (perfectamente admisible dentro de un procedimiento registral que se estimaba no administrativo y sometido a un régimen de mayor libertad formal) a un rígido sistema de notificaciones sometidas al régimen ordinario del procedimiento administrativo.

Ahora bien, si la idea de que las notificaciones deben realizarse conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, es elogiable como medio de incorporar unas garantías mínimas y objetivas en el sistema de notificaciones –haciendo desaparecer las nefastas notas a lápiz o en papeles adhesivos-, la solución aún admite mejoras, pudiendo hacerse las siguientes críticas que debieran tener solución en un hipotético desarrollo reglamentario. Son las siguientes:

a) La remisión al régimen de los artículos 58 y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo no soluciona satisfactoriamente el problema de la falta de localización del interesado, obligando a acudir a un sistema de notificación por edictos en boletines oficiales claramente no adaptado al procedimiento registral. Debería permitirse al menos que estos edictos se realizaran en la propia oficina registral o que bastara la notificación en el domicilio que imperativamente debiera fijar al efecto el presentante o interesado.

b) deberían admitirse sistemas de notificaciones alternativos, con la conformidad del presentante, tales como el sistema de notificación vía fax, o el correo electrónico, sin necesidad de la complejidad del correo certificado con acuse de recibo;

c) queda sin aclarar si la eficacia de la notificación a efectos de prórroga del asiento de presentación se produce desde la notificación misma o desde la llegada del acuse de recibo al Registro, lo cual tiene indudable trascendencia en la prioridad registral.

En consecuencia, podemos resumir diciendo que la notificación de la calificación suspensiva o resolutoria debe ajustarse a los artículos 58 y 59 Ley 30/1992, y por tanto debe ajustarse a las siguientes normas:

1º) A quien se realiza: La notificación de los defectos debe efectuarse al presentante y al funcionario autorizante (Notario, Juez o Tribunal, Órgano administrativo) –artículo 322 LH-. No obstante es admisible también la notificación al interesado (dado que es quien tiene derecho a recurrir contra la calificación ex artículo 325 letra a) LH.) pero dicha notificación no sustituye la que debe efectuarse al presentante que se presume que tiene su representación (artículo 39 RH); la notificación al presentante por el contrario es suficiente por sí sola.

2º) Plazo: El plazo máximo para la notificación son 10 días desde la fecha de la nota de calificación. Hay que entender que el cómputo de los plazos se ajusta a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, esto es, son días hábiles y a contar desde el día siguiente a la fecha de la nota de calificación.

3º) Contenido: Deberá contener la notificación el texto íntegro de la nota de calificación registral, con expresión de los recursos procedentes (calificación sustitutoria, recurso ante la DGRN, recurso judicial directo ante la jurisdicción civil y juicio sobre validez título ex 66 LH y 328 inciso último LH compatible con el anterior). También deberán indicarse los órganos ante los que debe interponerse los distintos recursos. En la calificación sustitutoria, no obstante, no será preciso indicar el registrador sustituto (en la medida que sólo será competente el que corresponda en el momento de la formalización de la solicitud de calificación sustitutoria y no el que tocara por cuadro en el momento de la nota de calificación).

4º) Medios de notificación: la forma normal de notificar en vía administrativa es el correo certificado con acuse de recibo, pero también cabe cualquier medio que acredite la recepción, fecha, identidad y contenido del acto. Ya hemos visto que la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por Ley 24/2001, sólo admite la notificación conforme a los artículos 58 y 59 Ley 30/1992, y por tanto sólo cabe acudir a medios telemáticos si el interesado lo acepta (cfr. Artículo 59.3 Ley 30/1992 y artículo 322 LH párrafo segundo que sólo permite acudir a medios telemáticos si el interesado lo hubiera manifestado así al tiempo de la presentación del título y quedara constancia fehaciente).

No se admite por tanto, al menos de una manera clara, –y esto es francamente criticable- la notificación vía telefax, pese a ser un instrumento jurídicamente válido para supuestos de mayor trascendencia jurídica como ocurre en materia de información registral continuada a los Notarios (en base a lo dispuesto por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de Diciembre, sobre Coordinación Notarias y Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario) y a pesar de ser un sistema reglamentariamente admitido para las comunicaciones entre Registros en toda la materia relativa al ejercicio del derecho a instar una calificación sustitutoria (véase el artículo 10 del Real Decreto 1039/2003, de 1 de Agosto, sobre derecho de los interesados para instar la calificación de registrador sustituto, que admite la comunicación entre Registros por fax y correo electrónico).

La no admisión del sistema de notificaciones por correo electrónico si no es con el consentimiento del interesado, es por otra parte, una incongruencia con la obligatoriedad de que todos los Notarios y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles dispongan de una dirección de correo electrónico hasta la implantación de la firma electrónica avanzada –hoy firma reconocida- (disposición transitoria 20 de la Ley 24/2001 relativa a medios telemáticos previos a la firma electrónica).

5º) Lugar: La notificación se realizará en el lugar designado por el interesado en el momento de la presentación del título. El rechazo a ser notificado equivale a cumplimiento del trámite. Sin embargo, la falta de localización del interesado que debe ser notificado exige un sistema de notificación por edictos claramente desproporcionado con la agilidad del procedimiento registral.<sup>4</sup>

6º) Constancia de la notificación practicada: Se hace constar la notificación por nota al margen del asiento de presentación, al pie del título e incorporando al expediente –archivándolo por tanto en el Registro- el resguardo de la notificación (acuse de recibo).

---

<sup>4</sup> Piénsese que hasta que no se acredite la notificación por edictos no empiezan a computar los plazos de prórroga del asiento de presentación, y en consecuencia de los asientos de presentación correspondientes a títulos posteriores o conexos.

II. Ámbito de la calificación: extensión a documentos presentados en el Libro de entrada, otros asientos, documentos archivados, FLEI y otros registros.

Las diversas reformas llevadas a cabo por las reiteradas leyes de acompañamiento o de impulso de la productividad (Leyes 24/2001, 53/2002, 62/2003, 24/2005) no contienen ningún precepto que expresamente recorte el ámbito de la calificación registral. El párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria –núcleo gordiano de la determinación del ámbito de la calificación por parte de Registradores- no ha sufrido reforma alguna.

Sin embargo, asistimos a determinadas resoluciones que indirectamente van limitando el ámbito de la calificación registral, cambiando el criterio sentado por anteriores resoluciones del Centro Directivo.

Así ocurre con la tradicional proclamación del Centro Directivo que permitía acudir, en el ejercicio de la función calificadora, a otros asientos del Registro o a otros títulos aunque fueran presentados con posterioridad. En la actualidad el criterio de la DGRN es el de que el Registrador no puede acudir a otras bases de datos registrales (tales como el FLEI)<sup>5</sup>, y restringe la consulta a otros asientos o títulos presentados con posterioridad, ordenando la aplicación rigurosa y puramente formal del principio de prioridad.<sup>6</sup>

Otras veces, por el contrario, admite acudir a la evidente notoriedad para rechazar la exigencia de documentos complementarios, cuando la tradicional

---

<sup>5</sup> Véase por todas la Resolución de 10 de Enero de 2006: Las circunstancias del acto documentado que debió valorar el notario, bajo su responsabilidad, al autorizar la escritura, si no resultan de ella, cuando se presenta a inscripción, son ajenas a la responsabilidad del registrador y también a su calificación. En este sentido, la eventual disolución ope legis de la sociedad representada (por aplicación de la Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de Sociedades Anónimas de 27 de Diciembre de 1989) o la eventual extinción (oponible «erga omnes») del apoderamiento del compareciente, si no resultan de la escritura autorizada, quedan fuera del alcance de la calificación registral, sin perjuicio de la responsabilidad, en su caso, del notario que prestara su intervención sin la necesaria adecuación al ordenamiento jurídico, a él exigible. Por otra parte, cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria obliga a tomar en cuenta, en la calificación registral, «los asientos del registro», resulta claro que se refiere exclusivamente al Registro que está a cargo del propio funcionario calificador, no a otros Registros ajenos a su competencia y a su responsabilidad, a los que no se extiende, por consiguiente, tampoco su calificación. La publicidad del Registro Mercantil no condiciona la inscribibilidad en el Registro de la Propiedad, como ha declarado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 de febrero de 2001). Dentro del propio Registro a cargo del funcionario calificador, tampoco todos los datos contenidos en el mismo deben ser elementos condicionantes de su calificación, sino sólo los que, en el folio de la finca objeto del derecho o acto cuya inscripción se pretende, como asientos vigentes, bajo la salvaguarda de los Tribunales, impidan algún otro que resulte incompatible. En este sentido, los datos sin trascendencia jurídico-real que no son objeto de publicidad registral y no están amparados, en consecuencia, por el principio de legitimación registral - como ha indicado esta Dirección General en resolución de 6 de marzo de 2004- no son oponibles en la calificación registral.

<sup>6</sup> Véase entre otras la Resolución de 9 de Abril de 2003, relativo a un supuesto de actuación en virtud de facultades representativas mediante exhibición del título del apoderamiento del que resultaban facultades para la sustitución del poder, pese a que con posterioridad se había presentado en el Registro certificación del Registrador Mercantil acreditativa de la revocación del poder.

doctrina de la DGRN era la de que el Registrador no podía acudir a medios extrínsecos, distintos de los títulos presentados y los asientos del Registro.<sup>7</sup>

En otras ocasiones, tiende a restringir la calificación registral afirmando la vinculación de los registradores con la calificación efectuada previamente por otro<sup>8</sup>; o interpretando extensivamente el alcance de la fé pública notarial; así ha ocurrido por ejemplo, en materia de calificación de los requisitos exigibles para considerar una firma electrónica como reconocida y por tanto suficiente a efectos de inscripción, afirmando que es al notario y no al registrador a quien corresponde comprobar la titularidad y vigencia del certificado de firma electrónica y demás exigencias técnicas<sup>9</sup>; o que basta la afirmación notarial de que se ha efectuado la transferencia bancaria a favor de la entidad acreedora anterior para que el registrador no pueda exigir la justificación de tal transferencia<sup>10</sup>.

Ante estas contradicciones de las RDGRN en esta materia, un eventual desarrollo reglamentario de las recientes reformas legales, debería clarificar el ámbito de la calificación registral, aclarando si se puede acudir a lo resultante de otros asientos del mismo Registro o si en el ejercicio de la función calificadora se pueden tener en cuenta –como sería lógico si lo que nos anima

---

<sup>7</sup> Así la Resolución de 20 de Mayo de 2005, afirma que “palmariamente” los registradores pueden acudir en la calificación de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca otorgada por una entidad financiera fusionada a la notoriedad, de manera que no pueden denegar la práctica de la cancelación en un caso como el presente en el cual la transmisión en bloque del patrimonio de una de las entidades a la otra, mediante fusión, consta por evidente notoriedad y, sin duda, ha sido considerada por el Registrador para la práctica de otros muchos asientos registrales

<sup>8</sup> Es de destacar la Resolución de 24 de Septiembre de 2003, que afirmó que la calificación de un registrador vinculaba la correspondiente a los otros registradores, caso de que en el título se contuvieran diversas fincas pertenecientes a distintos distritos hipotecarios (cierto es que dicha Resolución fue revocada por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada de fecha 5 de Abril de 2005).

<sup>9</sup> La Resolución de 8 de Octubre de 2005 establece lo siguiente: los fundamentos invocados por la Registradora en defensa de su calificación negativa, carecen de la consistencia necesaria para denegar la inscripción del negocio jurídico documentado, pues dicha funcionaria calificadora en modo alguno puede denegar la inscripción del título so capa de unos supuestos defectos consistentes en que no se le acredita que el Notario destinatario de la oferta haya comprobado determinados extremos del certificado de firma electrónica con el que viene signada la escritura de oferta de venta; o de si el formato electrónico de la copia autorizada electrónica es en soporte 'pdf' o en soporte 'doc'; y, todo ello, porque lo presentado a calificación es un documento en soporte papel. Como sostuvimos en nuestras Resoluciones de 13 de septiembre y de 11 de noviembre de 2004, confirmadas judicialmente por las Sentencias de los Juzgados de lo Mercantil n.º 3 y n.º 1 de Barcelona, de 15 de abril y 22 de julio de 2005, tal exigencia excede de las funciones atribuidas a la Registradora de la Propiedad, pues a quien compete la comprobación de los extremos a que se refiere en su nota de calificación la Registradora es al Notario destinatario de la copia autorizada electrónica.

<sup>10</sup> la Resolución de 16 de Septiembre de 2004 consideró suficiente a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de subrogación de hipoteca, la manifestación notarial de que se había efectuado la transferencia a favor de la entidad acreedora anterior, sin incorporación de la certificación bancaria justificativa, por entender que estaba cubierta tal acreditación por la fe notarial (Resolución no obstante revocada por Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Toledo de 26 de Octubre de 2005).

es el logro de la seguridad jurídica preventiva- otras bases de datos registrales (FLEI, por ejemplo, legajos de documentos privados o judiciales, etcétera).

A mi juicio el Registrador no debe calificar en ningún caso el acceso de los documentos al Libro de Entrada a que se refiere el artículo 248 apartado 2 de la Ley Hipotecaria, en la nueva redacción dada al mismo por Ley 24/2005, en la medida en que su función es únicamente determinar rigurosamente el momento de acceso de los títulos al Registro. Por el contrario, para poder presentar en el Libro Diario el documento que ha tenido acceso inmediato al Libro de Entrada, el Registrador sí que tendrá que realizar una previa actuación calificadora. Y sólo los documentos presentados en el Libro Diario podrán ser tenidos en cuenta en la calificación de otros títulos presentados relativos a la misma finca.<sup>11</sup> Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a recurrir la decisión del Registrador de denegar la práctica del asiento de presentación, que deberá tramitarse ante la DGRN, con posibilidad de impugnación de su Resolución ante la jurisdicción civil –jueces de lo mercantil si la decisión de no presentar es de un registrador mercantil-; pudiendo también impugnarse tal decisión directamente ante esta jurisdicción (cfr. artículos 228, 324 y 328 LH en la nueva redacción dada por Ley 24/2005).

### **III. Calificación de documentos notariales. En particular de la representación.**

Decíamos que las recientes reformas legales no han limitado el alcance de la calificación registral. Si acaso, podría interpretarse como cierta limitación del ámbito de calificación registral en materia de documentos notariales, la reforma operada en materia de calificación de la representación por el famoso artículo 98 de la Ley 24/2001, nuevamente retocado en el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005.

La interpretación dada al mismo por la Resolución de 12 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, respecto de los títulos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, no había satisfecho la pretensión notarial de autosuficiencia en la calificación de las facultades representativas. Tampoco bastaron las Resoluciones dictadas en recursos gubernativos que admitían formas genéricas de suficiencia del poder para el acto o contrato formalizado. No olvidemos que la citada Resolución de 12 de abril de 2002 –que lógicamente debía ser vinculante para registradores, notarios y el propio Centro Directivo-, exigía que la reseña identificativa del documento mediante el que se acredite la representación habrá de consistir en una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas. Y esto producía en los registradores una tensión a veces irresoluble ¿a qué resolución

---

<sup>11</sup> A mi juicio un documento privado tendrá acceso inmediato al Libro de Entrada, pero no podrá ser objeto de presentación en el Libro Diario y no impedirá ni suspenderá el despacho posterior de títulos relativos a la misma finca, a menos que se hubiera recurrido la falta de presentación en el Libro Diario.

obedecer? Muchos se inclinaron por observar la Resolución de 12 de Abril de 2002 por su carácter más general.<sup>12</sup>

Hoy en día, el artículo 98 apartado 2 inciso segundo, introducido por Ley 24/2005, establece con rotundidad que: "el registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia, y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación."

Sin embargo, aún hay mucho margen para la calificación registral de los poderes, especialmente en cuanto a la congruencia del juicio notarial de suficiencia con el contenido del título y los asientos del registro. En rigor el párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga a los registradores a calificar la capacidad de los otorgantes, subsiste en sus mismos términos. Por poner un ejemplo, aún queda pendiente de interpretación jurisprudencial (sea por la doctrina de la DGRN o de los tribunales de instancia) si –como yo entiendo– el registrador en el ejercicio de su función calificadora de la capacidad de los otorgantes, puede suspender la inscripción de aquellos títulos autorizados por urgencia sin acreditación de la representación o con aportación posterior de los títulos de apoderamiento<sup>13</sup>; o si la no expresión de

---

<sup>12</sup> Decía esta Resolución de 12 de Abril de 2002 en su apartado 8, literalmente lo siguiente: En definitiva, el mencionado artículo 98, en su apartado 1, explicita con rango de ley una doble exigencia que ya se imponía, reglamentariamente, al Notario autorizante; por una parte, la necesidad de reseñar siempre el documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada (como exigía ya el artículo 164 del Reglamento Notarial), y, por otra, la obligación de expresar que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato de que se trate (como resultaba ya del artículo 145 de dicho Reglamento, al disponer que *el Notario no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial, cuando la representación del que comparezca en nombre de tercera persona, natural o social, no esté legítimamente acreditada o no le corresponda por las leyes*). Pero ello no excluye la necesidad de expresión, en los términos que se dirá seguidamente, de los elementos necesarios para que el Registrador ejerza su función calificadora y pueda comprobar la adecuación de las facultades representativas al negocio otorgado cuya inscripción se pretende. La *reseña identificativa* del documento mediante el que se acredite la representación habrá de consistir en una sucinta narración de las señas distintivas del documento auténtico que se haya exhibido, y en una relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas. Y, por otra parte, habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la valoración de la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial deberá ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al *acto o contrato a que el instrumento se refiera*, atendiendo en cada caso a la naturaleza del acto, negocio o de los negocios formalizados en el documento notarial (documento que deberá expresar el nombre de dicho acto o contrato, según la calificación que del mismo haga el Notario conforme al artículo 156.9 del Reglamento Notarial), con expresión de cuál sea ese negocio, si se pretende su inscripción en el Registro, debiendo el Notario, dada la trascendencia indicada, extremar su celo al precisar la calificación de los actos contenidos en la escritura que sean susceptibles de inscripción, ya que, tal y como recoge el apartado del citado artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se encuentra bajo su responsabilidad la valoración de la suficiencia de las facultades representativas que realiza

<sup>13</sup> A mi juicio el juicio notarial de suficiencia es preceptivo, y por tanto debe existir siempre, rechazando los otorgamientos por urgencia en virtud de representación verbal; véase al respecto la nota al pie del título anterior, en la que la Resolución de 12 de Abril de 2002 también se inclina por entender que *el Notario no sólo deberá excusar su ministerio, sino negar la autorización notarial, cuando la representación del que comparezca en nombre de tercera persona, natural o social, no esté legítimamente acreditada o no le corresponda por las leyes*

que se faculta para incidir en la figura de autocontratación supone falta de congruencia del poder con el título, calificable por el registrador<sup>14</sup>; o de la calificación de los poderes cuando –a pesar de la no necesidad de su transcripción- el notario quiera voluntariamente acudir a dicha transcripción, para mayor seguridad.<sup>15</sup> En este sentido, no se entiende la propuesta contenida en el artículo 166 del borrador de reforma del Reglamento Notarial que prohíbe al notario, insertar o transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución del mismo, facultad alguna del documento del que nace la representación. Una cosa es que sea eficaz por sí solo el juicio de suficiencia, y otra que se llegue a prohibir la notario –como si de una mala práctica se tratara- una reseña sucinta del poder o documento del que nazca la representación.

En conclusión, la ley quiere seguir dando margen a la calificación registral de los poderes, y no parece querer admitir fórmulas genéricas o sacramentales; si bien, por razones de seguridad jurídica y armonización de la calificación registral, convendría un desarrollo reglamentario del concepto de la falta de congruencia del juicio notarial de suficiencia con el título presentado a inscripción, concepto jurídico excesivamente impreciso; y nunca se debería prohibir al notario realizar reseñas sucintas del poder como medio de amparar y justificar el juicio de suficiencia.

#### IV. Calificación de documentos judiciales y administrativos.

Ninguna reforma se contiene en las leyes 24/2001, 53/2002, 62/2003 y 24/2005 sobre calificación de documentos judiciales y administrativos. Por tanto no es una materia en la que vayamos a detenernos mucho.

La doctrina de la DGRN se mantiene en general en el criterio tradicional, de manera que el ámbito de calificación registral en materia judicial es menor que tratándose de documentos notariales o administrativos: el registrador no puede poner en entredicho el fundamento de la resolución judicial, ni tampoco los trámites esenciales del procedimiento. Su control y eventual revisión, debe dejarse a los recursos procesales oportunos.

El registrador debe atender en esta materia fundamentalmente al control de la competencia (la funcional y orgánica, no la territorial que es apreciable de oficio y por tanto entra dentro del ámbito interno del proceso). También debe

---

<sup>14</sup> La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 59 de Madrid de 6 de Febrero de 2006 ha declarado, con relación a la RDGRN de 21 de Octubre de 2004, aunque no se puede pronunciar por haber desistido el Registrador de la cuestión, considera que en los casos especiales, como el poder para autocontratar o para hipotecar bienes gananciales en garantía de deudas del apoderado, “ha de exigirse con todo rigor que conste la clara expresión de que se faculta al representante para que actúe con el doble carácter o reflejando en forma sucinta las facultades explícitas para celebrarlo no bastando una atribución genérica”.

<sup>15</sup> Numerosos notarios, siguen aplicando la RDGRN de 12 de Abril de 2002, haciendo una transcripción somera del poder, para mayor seguridad y en evitación de exigencias de responsabilidad por errores; aquí debe entenderse que el Registrador aún puede calificar la suficiencia de los poderes para el acto o contrato que se pretende inscribir.

calificar la forma, los obstáculos derivados del Registro y la congruencia de la resolución con el procedimiento (artículo 100 RH).

Esto no impide que el registrador pueda considerar como defecto, en base al principio de tutela judicial efectiva, la no llamada al procedimiento del titular registral (falta de tracto sucesivo en definitiva, que es el principal obstáculo registral formal);<sup>16</sup> de la misma manera que por falta de congruencia de la resolución con el procedimiento puede calificarse la pretensión de inscripción de un expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando no hay verdadero tracto interrumpido (caso de que el promotor sea causahabiente del titular registral).<sup>17</sup>

## V. Calificación de documentos privados

Con relación a los documentos privados, la principal novedad de la Ley 24/2005 viene recogida en el artículo vigésimo séptimo, apartado seis, por el que se añade un apartado quinto al artículo 112 de la Ley 24/2001; en sus reglas 3ª y 4ª se establece que "con carácter excepcional y sólo en los casos y con los requisitos expresamente previstos en las Leyes y los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil para los documentos privados en soporte papel, podrá practicarse la inscripción de documentos electrónicos con firma

---

<sup>16</sup> La Resolución de 25 de Junio de 2005 establece que Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el 'vistos' y en especial la de 27 de octubre de 2003), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, hay sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

<sup>17</sup> Señala la RDGRN de 15 de Noviembre de 2003 que tal y como tiene declarado este Centro Directivo, no hay verdadera y propia interrupción del tracto sucesivo cuando el promotor del expediente ha adquirido de los herederos del titular registral (cfr. Resolución de 18 de marzo de 2000).

electrónica reconocida que sean soporte de documentos privados presentados telemáticamente en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; los documentos electrónicos que sean soporte de documentos privados que se presenten deberán estar firmados con firma electrónica reconocida amparada en un certificado reconocido conforme a la Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de firma electrónica”.

La calificación de los documentos privados electrónicos no difiere de la que corresponde efectuar a los que se presentan en papel; quizás la única diferencia es que el registrador deberá comprobar que están firmados con firma reconocida conforme a la Ley 59/2003. En este caso no cabe duda que será el registrador el competente para comprobar los extremos formales relativos a la titularidad y vigencia del certificado de firma electrónica empleado con el que viene firmado electrónicamente el documento, así como del resto de las exigencias técnicas requeridas.<sup>18</sup>

En cuanto a los documentos privados que podrán ser admitidos de forma electrónica serán los mismos que están admitidos legal o reglamentariamente, tales como: contratos de venta a plazos, leasing, financiación a comprador o a vendedor y demás modelos autorizados por la DGRN inscribibles en el Registro de Bienes Muebles; instancia de heredero único –artículo 14 L.H.-; distribución de responsabilidad hipotecaria entre varias fincas -216 R.H.-; subsanación de defectos -110 RH.-; nombramiento de administradores por certificación del acta –artículo 142 RRM-, depósito de cuentas, etcétera.

Lo que sí se echa de menos es un precepto reglamentario en materia de calificación de documentos privados, similar o paralelo a los existentes en materia de calificación de documentos notariales, judiciales y administrativos (artículos 98, 99 y 100 RH), que determine con precisión los extremos susceptibles de calificación.

VI. Notificación de la calificación positiva. Extremos que deben hacerse constar al pie del título.

Si el resultado de la calificación es positivo, ya hemos visto que el registrador tiene 15 días hábiles para calificar e inscribir (disposición adicional 2ª RD 1030/2003, de 1 de Agosto sobre calificación sustitutoria y artículo 18 LH tras la reforma ley 24/2001, de 27 de Diciembre, 62/2003, de 30 de Diciembre, y 24/2005, de impulso a la productividad). Ya no caben los 30 días en caso de justa causa (artículo 97 RH), pero sí cabe ampliación por RDGRN hasta 15 días más como máximo por razones extraordinarias, siempre que lo solicite el registrador durante los dos primeros días del plazo de inscripción (artículo 18 párrafo 2º). Deben ser razones de complejidad jurídica, a mi juicio, y no de exceso de trabajo o número de fincas o derechos comprendidos en el título.

---

<sup>18</sup> La Resolución de 8 de Octubre de 2005 atribuye esta función al Notario, pero en el caso de los documentos privados no cabe duda que sí será competencia del Registrador.

La reforma por Ley 24/2005, ha aclarado que el sentido del silencio de la DGRN a la solicitud es negativo, esto es, desestimatorio y que el registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la DGRN. No parece que se compagine bien con el sistema constitucional de tutela efectiva el que existan ámbitos no susceptibles de recurso ante los Tribunales.

En cualquier caso el plazo de 15 días para la calificación positiva e inscripción empieza a contar del asiento de presentación (en consecuencia a contar del siguiente al asiento de presentación, artículo 48 ley 30/1992 y de la presentación física del título si se presentó por telefax RD Coordinación Notarías-Registros).

En caso de que el título hubiera sido retirado o subsanado, o estuvieran pendientes títulos previos, el plazo se computará desde la aportación, subsanación o despacho título previo. Entretanto se prórroga el asiento de presentación como por fin se ha atrevido a proclamar el artículo 18 párrafo 2º LH tras la reforma por Ley 24/2005. Ni la Ley 24/2001, ni –por una errata en el texto definitivo- el RD 1039/2003, de 1 de Agosto sobre calificación sustitutoria, resolvieron el problema de la prórroga del asiento de presentación como consecuencia de la prórroga del plazo de calificación y despacho.<sup>19</sup>

La calificación positiva realizada fuera de plazo, aunque plenamente válida en cuanto a los efectos de la inscripción si se realiza durante la vigencia del asiento de presentación, conlleva –tras la ley 24/2001- además de las consecuencias procedentes en el régimen disciplinario, una reducción arancelaria del 30%. Esta reducción es automática y por tanto independiente de que se haya producido o no la intimación al registrador por parte del interesado para que inscriba en el improrrogable plazo de tres días.

El hecho de que la calificación no se produzca en plazo, además de la posibilidad de intimación antes dicha y de la reducción arancelaria, faculta al interesado instar la aplicación cuadro sustituciones (artículo 18 párrafo tercero y 275 bis introducidos Ley 24/2001).

En cuanto a las circunstancias que deben hacerse constar al pie del título en caso de calificación positiva, el artículo 253 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la disposición adicional segunda de la Ley 7/1998, de 13 de

---

<sup>19</sup> Es lógico que si el plazo de calificación debe durar como mínimo 15 días (aunque la devolución del título o su subsanación se produzca durante los últimos días del asiento de presentación), debe quedar prorrogado el asiento de presentación hasta que se cumplan dichos 15 días, pues en caso contrario sería inviable la calificación positiva pues ya habría caducado el asiento al ir a practicar la inscripción. Cuando por fin el RD 1039/2003 de 1 de Agosto, en su artículo 2º, iba a afirmar esta consecuencia lógica (pero temida por no entendida por algún inspirador), en el texto definitivo del texto (a diferencia del proyecto) se cuela la siguiente afirmación (¡¡): “El plazo máximo de 15 días comenzará a computarse desde (...) b) la fecha de devolución del título (...) En estos casos el asiento de presentación tendrá la vigencia que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria”. En definitiva todo quedaba como hasta entonces, y no se abordó una corrección de erratas dado que se pretendió resolver definitivamente la cuestión vía legal; aunque esto no ocurrió hasta la reciente Ley 24/2005.

abril, sobre condiciones generales de la contratación, establecía en sus apartados 1 y 2, lo siguiente: «1. Al pie de todo título que se inscriba en el Registro de la Propiedad pondrá el Registrador una nota, firmada por él, que exprese la calificación realizada, y en virtud de la misma el derecho que se ha inscrito, la persona a favor de quien se ha practicado, la especie de inscripción o asiento que haya realizado, el tomo y folio en que se halle, el número de finca y el de la inscripción practicada, y los efectos de la misma, haciendo constar la protección judicial del contenido del asiento. Asimismo se expresarán los derechos que se han cancelado como menciones o por caducidad, al practicar la inscripción del título. 2. Simultáneamente a la nota de inscripción, extenderá nota simple informativa expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al derecho inscrito”.

Estos dos apartados del artículo 253 de la Ley Hipotecaria quedaron derogados por la disposición derogatoria única, apartado dos, de la Ley 24/2001. No entiendo las razones que pudieran llevar al legislador a suprimirlos. Hay quien alega que suponían una desvalorización del título notarial; sin embargo, a mí me parece que ocurría todo lo contrario: en el propio título se hacían constar los efectos de la inscripción del mismo, o dicho de otra forma, el valor del título inscrito; y la nota de información continuada testimoniada en el mismo se complementaba con información de la definitiva situación registral. La complitud en el tráfico de la escritura no podía ser mayor.

La supresión de estos apartados nos hace plantearnos las siguientes cuestiones:

- a) ¿cuáles son ahora las circunstancias que deben hacerse constar en la nota de calificación positiva al pie del título?

De los distintos preceptos aplicables al caso, en particular del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, resulta que el registrador hará constar los datos identificadores del asiento, así como los derechos o afecciones cancelados con ocasión de su práctica.

- b) ¿pueden aún hacerse constar los efectos de la inscripción?

A mi juicio, entre los datos identificadores del asiento, no sólo están tomo, folio y número o letra, sino también el derecho inscrito y las personas a cuyo favor se han practicado. Igualmente creo que debe hacerse constar que tal asiento se ha producido “previa calificación positiva” del documento.<sup>20</sup> Más discutible es que hoy en día subsista la posibilidad de hacer constar los efectos

---

<sup>20</sup> Evidentemente que tales extremos no son en absoluto objeto de minutación. Posiblemente una de las causas de tan absurdo cambio legislativo, en cuanto al apartado primero del artículo 253 LH. Fuera el temor injustificado de que fuera fuente de minutación, lo cual a mí me parecería de lo más irregular.

derivados de la inscripción; aunque a mi entender lo que nunca debería ser es fuente de responsabilidad disciplinaria del registrador si así lo hiciera.<sup>21</sup>

No obstante sí sería conveniente un desarrollo normativo que aclarase la cuestión del contenido de la nota al pie en caso de calificación positiva, dada la diversidad del contenido de las notas según los Registros.

c) ¿qué ocurre con las cargas según Registro? ¿pueden seguir expresándose?

En esta materia prácticamente la situación no ha cambiado, entre lo dispuesto en la Ley 7/1998 y la Ley 24/2001. El vigente artículo 19 bis de la L.H. exige que si el estado registral de cargas fuera discordante con el reflejado en el título, deberá librarse nota simple informativa.

Digo que aquí no hay gran cambio respecto de la situación prevista en el artículo 253 apartado 2 de la L.H. en la redacción dada por Ley 7/1998, porque en la práctica siempre existe discrepancia entre el título y el Registro en orden a las cargas, pues la propia inscripción cuando menos provoca una nueva afección –la fiscal de afección a las liquidaciones complementarias procedentes– que no está contemplada en el título<sup>22</sup>.

#### VII. Notificación de la calificación negativa. Contenido y forma de la nota de calificación. Expresión de recursos procedentes. Domicilio a efecto de notificaciones.

El objeto de la calificación es decidir la inscribibilidad o no del título (no se trata de decidir si el funcionario autorizante ha actuado bien o no; puede estar bien hecho y no ser inscribible). Y debe ser realizada por un jurista independiente de quien ha otorgado el título o ha asesorado a las partes. Como ya se vió con anterioridad, el fundamento es el de servir de base a las presunciones que atribuye la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Pues bien, cuando el resultado de la calificación es negativo, el rechazo del título presentado a inscripción, puede ser definitivo o provisional. Se habla así de denegación del título o de suspensión.

Las faltas insubsanables determinan la ineficacia registral definitiva del título y por tanto la denegación de la inscripción, es decir, su rechazo definitivo. Solo mediante un nuevo otorgamiento, y una nueva presentación, del título nuevamente otorgado, podrá conseguirse la inscripción, esto es sin efectos retroactivos, a la primera presentación. Por el contrario, las faltas subsanables,

---

<sup>21</sup> Algún notario ha denunciado a registradores que en la nota al pie del título expresan los efectos de la inscripción. La DGRN ha considerado procedente la denuncia, cuando no existe consentimiento del presentante para ello; pero no ha llegado a considerar la cuestión como determinante de responsabilidad disciplinaria.

<sup>22</sup> Esta nota informativa de la discrepancia de cargas sí la ha considerado minutable la DGNR, por ejemplo en Resolución de 13 de Abril de 2000 en materia de honorarios.

determinan tan solo la suspensión de la inscripción, esto es el rechazo provisional del título mientras no se rectifican los defectos. La rectificación se puede hacer, durante la vigencia del asiento de presentación, esto es durante los 60 días hábiles, siguientes a la presentación. Las faltas subsanables, a diferencia de las insubsanables, permiten tomar anotación preventiva del título. Anotación que tendrá una vigencia de otros 60 días desde su fecha. Por ello si es falta insubsanable la nueva presentación producirá efectos desde que se practique el nuevo asiento. En las subsanables la rectificación va a tener eficacia retroactiva a la fecha del asiento de presentación inicialmente practicado.

Desde el punto de vista sustantivo, faltas subsanables serían aquellas que determinan la nulidad relativa del acto o contrato, es decir, esto es su anulabilidad, no su nulidad de pleno derecho. Ejemplo la venta o transmisión onerosa de bienes gananciales efectuada por un cónyuge sin el consentimiento del otro, determina su anulabilidad (sería falta subsanable); la donación o transmisión gratuita hecha por uno sólo sería nulidad absoluta (falta insubsanable).

Si el interesado no está conforme con la decisión del registrador de denegar o suspender la inscripción, puede actuar de la siguiente forma:

- a) pedir una calificación sustitutoria, esto es, que un segundo registrador (designado conforme a cuadro aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado) confirme o revoque la decisión. Si la revoca, se inscribirá el acto o contrato bajo la responsabilidad del registrador sustituto.
- b) Si la calificación suspensiva o denegatoria es confirmada puede el interesado recurrirla ante la Dirección General de los Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia; también se puede interponer directamente el recurso ante la DGRN pasar por la previa calificación sustitutoria.
- c) La decisión que dicte en su caso la DGRN es recurrible ante la jurisdicción civil (juez de primera instancia y apelación ante la Audiencia Provincial).
- d) También pueden directamente las partes ventilar la cuestión de la validez del título ante el juez de lo civil –juez de lo mercantil si la cuestión de que se trata procede de la calificación de un registrador mercantil-, sin el previo recurso gubernativo.
- e) Si la materia de la que versa el recurso es de Derecho foral especial de la Comunidad Autónoma donde radica el Registro, estos recursos se formalizan ante el órgano competente de la citada Comunidad.

Todas estas posibilidades de recurso deben ser ofrecidas al interesado, en la nota al pie del título donde se refleje literalmente la nota de calificación. Así el artículo 19 bis, tras la reforma por Ley 24/2001, establece en su párrafo segundo que: la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de Derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Creo muy sinceramente que la necesidad de que la nota al pie del título sea completa desde el mismo momento de su consignación, es un gran avance de la Ley 24/2001, en la medida que se salvaguardan plenamente los derechos de los interesados. Con ello se suprime a mi juicio el sistema de notificación de defectos puramente verbal, al que no se podrá acudir nunca, ni aunque se realice antes de transcurridos los quince días máximos para poner la nota de calificación.

En concreto el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, aún sigue diciendo que “cuando el Registrador notare alguna falta en el título lo manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación”, pero tal forma de manifestación es desarrollada de forma más específica en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que exige que se realice en la forma prevista en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992. O dicho de otra forma; hoy ya no cabe distinguir entre notificación verbal de defectos –que ya no existe- y nota formal de calificación al pie del título.

En concreto, la notificación de defectos podrá hacerse:

- a) con carta certificada con acuse de recibo;
- b) de forma telemática si hubiera prestado su consentimiento a ello el interesado;
- c) a través de firma electrónica reconocida.

Cualquiera que sea el medio empleado debe recogerse íntegramente el texto de la nota de calificación.

#### VIII. Prórroga del asiento de presentación por notificación de defectos. Cómputo. Actuación en caso de notificación infructuosa.

La notificación de los defectos implica una prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días (habrá que entender días hábiles) contados desde la última notificación practicada. Este sistema de

prórrogas puede llegar a ser complejo y oscuro para los interesados en el procedimiento registral, por lo que se exige que de la fecha de la notificación se deje constancia por nota al margen del asiento de presentación.

Ahora bien, dado que el régimen de notificaciones se rige por las normas procedimentales administrativas comunes, la fecha de la notificación no será realmente la del día en que se efectúa por el Registrador, sino la del día que efectivamente se produce la notificación en el interesado; tampoco tiene interés a estos efectos la fecha de recepción en la oficina registral del acuse de recibo.

Puede producirse un supuesto ciertamente complejo, y para el cual no hay prevista normativamente una solución expresa. Es el caso de que concurren las siguientes circunstancias: a) que se trate de documentos retirados por el presentante nuevamente aportados durante los últimos días de vigencia del asiento de presentación (por ejemplo, día 58); lo mismo puede ocurrir con el despacho de títulos previos.; b) que se aprecien defectos en los títulos que corresponde ahora despachar. En estos casos, el plazo de calificación del registrador se prorroga hasta que faltan para completar dichos 15 días; si a ello le sumamos los 10 días de que dispone el registrador para notificar defectos y el tiempo que transcurre para la recepción, lo normal es que en tales casos haya transcurrido con creces el plazo de vigencia del asiento de presentación; de manera que aunque –como ya se ha visto- la ley dispone la prórroga automática del asiento de presentación por 60 días a contar desde la recepción de la notificación, puede ocurrir que en el ínterin el asiento de presentación haya ya caducado. Para evitar esto debería disponerse expresamente que no caduque el asiento de presentación mientras se tramita la notificación.

#### IX. Calificación en Registros con varios titulares.

Creo que es una de las principales aportaciones de la Ley 24/2005 el reconocimiento legal de la posibilidad de existencia de Registros de la Propiedad en régimen de división personal o cotitularidad, posibilidad tan sólo amparada hasta ahora como supuesto transitorio en supuestos de expedientes de demarcación, en tanto se llevaba a cabo la división material.

Una vez reconocida la posibilidad de Registros de la Propiedad en régimen de división personal –asemejándolos a los Registros Mercantiles- se opta para ellos por acudir al sistema de consulta previa a los cotitulares como trámite anterior a la denegación o suspensión del título, en parecidos términos a lo que dispone el artículo 15 del Reglamento del Registro Mercantil para los Registradores mercantiles.

Establece ahora el artículo 18 de la L.H., tras la reforma por Ley 24/2005, que “si el Registro de la Propiedad estuviera a cargo de dos o más registradores, se procurará en lo posible la uniformidad en los criterios de calificación; a tal efecto llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y

sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la DGRN. Siempre que el Registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará (sic) la documentación y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo”.

La solución creo que es francamente positiva para, sin merma de la autonomía de la calificación registral, se logre una armonización de los criterios de calificación y exista una previsibilidad por parte de notarios y operadores jurídicos de la futura decisión a adoptarse en el Registro de la Propiedad correspondiente, sin estar al albur del azar de quién toque como registrador calificador.

Debe quedar claro que el sistema es imperativo y no requiere que el interesado inste su aplicación. Y no opera si dentro del sector o materia asignado no existe más de un registrador.

En cualquier caso falta por determinarse si es convenio de distribución de materias puede ser totalmente aleatorio (por ejemplo por razón del día de presentación) lo que haría del mismo algo totalmente inservible.

X. Calificación sustitutoria. Legitimación. Coordinación de la designación del sustituto. Tramitación.

La calificación sustitutoria no es un recurso en sentido clásico sino una vía previa al mismo. Así lo entendió el Consejo de Estado en su dictamen al proyecto de Real Decreto sobre calificación sustitutoria, por lo que se suprimió en el texto definitivo toda referencia a la calificación sustitutoria como recurso, lo cual a mi juicio fue lo correcto, ya que su consideración como recurso la habría privado de sentido y eficacia, la habría hecho inútil al complicarla con eventuales posteriores recursos de reposición o alzada.

En los Registros con pluralidad de titulares, sean de Propiedad o Mercantiles, la calificación sustitutoria debe ser posterior al régimen de notificación previa a los cotitulares (ex artículo 15 RRM, 485 c) RH y 18 LH tras reforma 24/2005).

- A) Legitimación: está legitimado para interponerlo el interesado en la inscripción. Se ha suscitado la discusión respecto de la legitimación del Notario autorizante, al margen o con independencia de la voluntad del interesado. La DGRN ha concluido reconociendo como interesado a todos los legitimados en el recurso gubernativo, al ser un medio alternativo pero complementario al recurso ante el Centro Directivo (RDGRN de 8 de Julio de 2004) y por tanto reconociendo la legitimación del Notario.

- B) Plazo para solicitarla: El plazo para solicitar la calificación sustitutoria son 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa durante vigencia asiento presentación o cualquier plazo en calificación fuera de plazo (RD 1039/2003, de 1 de Agosto).
- C) Cuadro de sustituciones: el Registrador sustituto no puede ser designado libremente, sino que se ajusta a un cuadro rotatorio, predeterminado y no recíproco, que fue aprobado por RDGRN de 1 de Agosto de 2003. En el período comprendido entre la Ley 24/2001 y el 1 de Agosto de 2003 se aplicó el cuadro de interinidades (diversas RR de Julio de 2002).
- a) El cuadro lo coordina y debe informar de él el CRPME (artículo 5 RD). Debería desarrollarse más el régimen de información de los registradores sustitutos, de manera que pudiera obtenerse indistintamente ante el registrador sustituido, ante el Colegio de Registradores o en la DGRN, cosa que actualmente no es posible.
  - b) En cualquier caso no procede designar registrador sustituto en la nota de calificación; el registrador tan sólo debe informar en la nota del derecho a solicitar su aplicación pero no el nombre del sustituto pues sólo en el momento en que el interesado inste la aplicación del cuadro de sustituciones es cuándo se podrá saber quien es el registrador sustituto procedente (en el ínterin entre la nota de calificación y la solicitud de calificación sustitutoria, pueden haberse ejercitado otras solicitudes en el mismo sentido en otros asuntos que hayan hecho avanzar el turno en el cuadro de sustituciones).
- D) Tramitación: El interesado debe presentar testimonio o el original del título ante el sustituto; a continuación se produce la notificación de éste al sustituido que debe dar información registral completa y continuada durante 10 días; tan sólo existe una única causa de oposición por parte del sustituido: que ya hubiera sido inscrito el título presentado.
- E) Actuación del sustituto: en 15 días hábiles deberá confirmar la calificación o revocarla admitiendo la inscripción. No cabe nueva calificación ni nuevos defectos ni nueva motivación jurídica de la calificación confirmada (RDGRN de 18 de Junio de 2004). En caso de apreciar defectos no advertidos en la nota debe salvar su responsabilidad.
- F) Minuta del asiento: si la calificación es estimatoria adjuntará texto de la minuta del asiento (artículo 7.2 RD y RDGRN de 17 de Junio de 2003). Los aranceles se distribuyen entre Registrador sustituto y

sustituido al 50% y si hubiera reducción arancelaria por calificación fuera de plazo la reducción del 30% la sufre íntegramente el sustituido.

- G) Notificación: debe notificarse la decisión del registrador sustituto al interesado, pero también al Notario o funcionario autorizante (así lo aclara la RDGRN de 23 Julio de 2004).
- H) Actuación frente a calificación sustitutoria: si el registrador sustituto confirma la calificación del sustituido, el interesado deberá optar entre subsanar defectos o recurrir gubernativamente (en este caso el plazo de un mes para interponer el recurso empezará a contar desde la notificación de la confirmación de la suspensión o denegación, no desde la nota).

Si el registrador sustituto revoca la nota de calificación, el sustituido deberá practicar la inscripción bajo la responsabilidad de aquél.

#### XI. Calificación parcial. Despacho de títulos posteriores.

En caso de calificación negativa parcial, debe procederse de la misma forma que en caso de calificación negativa total, en cuanto a la necesidad de notificación de los defectos y forma de practicarla. Tan sólo alguna diferencia:

- a) la inscripción del título sin las cláusulas requerirá el consentimiento del presentante (artículo 434 R.H.);
- b) no producirá la prórroga del asiento de presentación. Con anterioridad a la reforma llevada a cabo por Ley 62/2003, se discutía si la denegación o suspensión de cláusulas concretas, no esenciales del negocio formalizado en el título presentado a inscripción, debía determinar la prórroga del asiento de presentación para permitir la formalización de recurso contra la decisión del Registrador y no perder prioridad. Tras dicha reforma por Ley 62/2003, la cuestión se resolvió a favor de la agilidad del tráfico jurídico y en consecuencia por la no suspensión o prórroga del asiento de presentación del título afectado y de los relativos a títulos conexos. No obstante se impone al registrador, caso de que finalmente se interponga el recurso, el deber de hacer constar por nota marginal las cláusulas denegadas, con la finalidad de que produzca efectos respecto de terceros si el recurso prospera (artículo 323 párrafo 3º LH).

No obstante, sería conveniente que se aclarara en un eventual desarrollo reglamentario que el momento procedimental precedente para que el registrador haga constar las cláusulas concretas denegadas o suspendidas, no debe ser el de la interposición del recurso contra la decisión del registrador, sino mucho antes: en el momento de practicar el asiento; sólo así se conseguirá realmente que el tercer adquirente de derechos sobre la finca tenga

conocimiento de las cláusulas que pueden llegar a inscribirse si el recurso prospera.<sup>23</sup>

## **B. RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

### **I. El recurso gubernativo contra la calificación registral. Naturaleza, legitimación y aspectos generales.**

Uno de los aspectos más debatidos es el de la naturaleza del procedimiento del recurso ante la DGRN contra la calificación denegatoria o suspensiva por parte de un registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles.

Al respecto, lo primero que llama la atención es que se ha suprimido su denominación tradicional de "recurso gubernativo". Esto se produjo ya desde la reforma por Ley 24/2001, de manera que en la actualidad se habla tan sólo de "recurso contra la decisión –o calificación- del registrador".<sup>24</sup>

Sin embargo, el problema subsiste. De hecho, aunque la palabra "gubernativo" haya desaparecido, el procedimiento se ha visto "administrativizado" en numerosos aspectos, siendo un eje del legislador el de incorporar al procedimiento las garantías del procedimiento administrativo.

Conocidas son las teorías sobre la naturaleza del recurso. Desde la posición que lo entiende como perteneciente a la jurisdicción voluntaria (LACRUZ BERDEJO, ROCA SASTRE), tesis que cuenta con apoyos normativos<sup>25</sup> y de la propia DGRN hasta hace bien poco que lo consideraba como un procedimiento basado en la libertad formal, y de la propia Jurisprudencia del Tribunal Supremo<sup>26</sup>; hasta su configuración como

---

<sup>23</sup> No tiene sentido que el tercer adquirente que ha inscrito sus derechos antes del transcurso del plazo para recurrir (pues la denegación o suspensión de cláusulas concretas no suspende el despacho de títulos posteriores) vea como se le antepone cláusulas que él desconocía en el momento de la inscripción de su título.

<sup>24</sup> Son sin embargo numerosas las RDGRN que siguen hablando de recurso gubernativo (vid. Por todas RDGRN 30 Diciembre 2005).

<sup>25</sup> El Preámbulo del Real Decreto 1879/1994, de 16 de septiembre, por el que se aprueban determinadas normas procedimentales en materia de Justicia Interior, expresamente lo califica de jurisdicción voluntaria, al señalar que "los procedimientos relativos a nacionalidad, notariales y registrales, materias consideradas de orden público en las cuales los otorgamientos y modificaciones se rigen por las normas procesales y de procedimiento, que les sean aplicables y los que conciernen a la legislación notarial, hipotecaria y mercantil, pues en estos procedimientos las calificaciones de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles no son actos administrativos y las decisiones del Departamento en relación con la mismas tienen el carácter de jurisdicción voluntaria, dejando a salvo a los interesados la vía de orden jurisdiccional civil, sin perjuicio, eso sí, de los aspectos puramente administrativos del procedimiento; por otra parte, la singularidad de las funciones públicas desempeñadas por Notarios y Registradores justifica el criterio seguido en el presente Real Decreto en orden al régimen de actos presuntos".

<sup>26</sup> La Sentencia del Tribunal Supremo, sala de lo Contencioso Administrativo, de fecha 22 de Mayo de 2000, por la que se declaró la nulidad de la regulación del recurso gubernativo llevado a cabo por el RD 1867/1998, de 4 de Septiembre de reforma del Reglamento Hipotecario, sostuvo como argumento

verdadero procedimiento administrativo (GONZÁLEZ PÉREZ), pasando por interpretarlo como un procedimiento administrativo especial o atípico (GARCÍA GARCÍA), son muy diversas las posiciones sostenidas al respecto.

No se ha avanzado mucho en las Leyes 24/2001, 53/2002, 62/2003 y 24/2005 en la clarificación de la naturaleza del procedimiento, ya que aunque se han querido incorporar determinadas garantías propias del procedimiento administrativo, no se ha incorporado una general aplicación supletoria de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre.

Podríamos enumerar como garantías esenciales del procedimiento administrativo general incorporadas al recurso contra la calificación registral, las siguientes:

a) el régimen de las notificaciones, que debe realizarse conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, ex artículo 326 L.H.;

b) el cómputo de los plazos, que debe realizarse también de conformidad con la Ley 30/1992, como señala el artículo 326 L.H. desde la reforma por Ley 24/2001, frente al criterio del cómputo de fecha a fecha conforme al artículo 5º C.C. que se entendía aplicable con anterioridad (por tanto sin aplicación del artículo 109 R.H. reformado por RD 12 de Noviembre de 1982)<sup>27</sup>;

c) posibilidad de presentación en cualquier oficina pública por virtud de lo dispuesto en el artículo 327 L.H. en relación con el 38.4 Ley 30/1992.

Sin embargo aún hay excepciones y reglas de actuación específicas y propias, que lo alejan del procedimiento administrativo común, incluso de toda configuración administrativa del procedimiento:

a) el control judicial de las resoluciones de la DGRN, al igual que el de las notas de calificación registral suspensivas o denegatorias, corresponde a la jurisdicción civil y nunca a la contencioso-administrativa. Este criterio se ha recogido expresamente con rango de Ley, tras la reforma 24/2001, ante el intento infructuoso en el mismo sentido llevado a cabo por RD 1867/1998, de 4 de Septiembre de reforma del Reglamento Hipotecario, anulado por

---

principal para basar la declaración de nulidad, en el carácter de jurisdicción voluntaria de este procedimiento. La Sentencia dice que no quiere pronunciarse sobre su naturaleza, pero indirectamente lo hace al señalar que “cualquier modificación del recurso gubernativo contra la calificación del registrador de la propiedad por tratarse (según el Preámbulo del propio Real Decreto) de una actuación de jurisdicción voluntaria encomendada a un órgano judicial, debería haberse llevado a cabo, como prevé la disposición final decimoctava de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, a través de ley formal”. En definitiva, si declara la nulidad de la reforma en base a que la regulación de la jurisdicción voluntaria exige ley formal, es que está optando por dotar de tal naturaleza al recurso gubernativo, aunque la sentencia diga que no se quiere pronunciar sobre su naturaleza.

<sup>27</sup> Este criterio de no aplicación del cómputo administrativo de los plazos sino del cómputo civil aún fue sostenido por el Auto del TSJ de Cataluña de 24 de Noviembre de 1997.

STS de 22 de Mayo de 2000 –precisamente por faltar ese rango legal-; no obstante, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, incluso ante la falta de previsión reglamentaria al efecto (antes de la reforma de 1998), ya había establecido de forma reiterada esta doctrina de considerar competente en esta materia a la jurisdicción civil (STS 6 de Noviembre 1954; STS 22 de Diciembre de 1994; STSJM 23 de Diciembre de 1993; etcétera).

b) el registrador está legitimado para recurrir las RDGRN cuando son estimatorias (artículo 328 LH párrafo 4, si bien la reforma 24/2005 lo limita a cuando la resolución “afecte a un derecho o interés del que sean titulares”). Esta posibilidad, ya antes de la reforma 53/2002 –que introdujo expresamente la legitimación del registrador para impugnar las RDGRN- fue admitida por el Auto del Juzgado de Primera Instancia número 1 Valladolid de 1 de Septiembre de 2004 basándose en la responsabilidad en la que puede incurrir el Registrador por imposición de subsanación innecesaria (STS de 22 de Mayo de 2000).

c) la legitimación para recurrir de los terceros con derechos inscritos que puedan ser afectados y Organismos Públicos por falta de licencias a los que el registrador notifica la interposición del recurso (art. 328 y 327 párrafo 4) LH) –hoy precepto puramente de Derecho transitorio, ya que tal notificación ha dejado de contemplarse tras la Reforma 24/2005- era también una especialidad del procedimiento registral.

d) la no aplicación del trámite de audiencia previo a la redacción de la propuesta de resolución (artículo 84.1 Ley 30/1992). En efecto, a diferencia del procedimiento administrativo común, en el que se oye en último término al recurrente, a quien se traslada al efecto el expediente tramitado, en la impugnación de las RDGRN ese trámite previo a la resolución final no está contemplada –y quizás esta fuera la solución para la no aplicación tan rígida de la doctrina DGRN sobre no ampliación del informe, puesto que lo cierto es que por ejemplo el notario recurrente no conoce las alegaciones del Registrador; de ahí que haya habido que restringir la extensión del contenido del informe.

e) la imposibilidad de tener en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma ante el registrador (artículo 326 párrafo 1º LH) demuestra una vez más que el recurso ante la DGRN se aparta de la naturaleza propia del procedimiento administrativo, donde cabe incorporación de documentos durante su tramitación.

f) la prórroga del asiento de presentación por recurso gubernativo se produce desde la entrada del recurso en el Registro, no desde la presentación en Oficina Pública (artículo 327 párrafo 4º LH).

g) el carácter no ejecutivo de las RDGRN cuando están recurridas ante la jurisdicción civil salvo que el juez lo acuerde expresamente (artículo 328 párrafo 6º LH), a diferencia de la posibilidad de ejecución en primera

instancia de las sentencias dictadas en la jurisdicción contencioso administrativa.

Están legitimados para interponer el recurso ante la DGRN el interesado (adquirente, transferente, titular de derecho real sobre la finca), representante legal o voluntario (necesidad de poder en forma auténtica), notario en todo caso, autoridad judicial y fiscal (artículo 323 LH):

No está muy claro en la actualidad la subsistencia o no del recurso a efectos doctrinales. Ante la falta de mención legal expresa, me inclino por considerar que no existe tal posibilidad. No obstante, el reconocimiento de que la subsanación de los defectos indicados por el registrador no impedirá a los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (artículo 325 LH inciso último, tras reforma 24/2001), supone un régimen muy similar al anterior recurso a efectos doctrinales. Ahora bien, hay una diferencia: en la actualidad, aunque el recurso sobre notas de calificación relativas a títulos ya inscritos concluirá con un pronunciamiento puramente declarativo y sin trascendencia con relación a los asientos –como ocurría con el anterior recurso a efectos doctrinales–, el pronunciamiento del Centro Directivo tendrá trascendencia en la determinación sobre si el registrador actuó ajustadamente a Derecho o no, y en consecuencia en la exigencia eventual de responsabilidad disciplinaria.

El recurso ante la DGRN se ajusta a las siguientes normas:

- A) PRÓRROGA ASIENTO DE PRESENTACIÓN. La interposición del recurso en plazo determina la prórroga del asiento de presentación (artículo 327 párrafo 4º LH) hasta su resolución. Es diferente de la prórroga por calificación negativa del 323 LH y se superpone a ella y tiene lugar tanto en caso de suspensión como denegación.
- B) PRÓRROGA TÍTULOS CONTRADICTORIOS. La prórroga del asiento conlleva la de los títulos conexos y contradictorios (artículo 111 RH). Sí se podrían practicar asientos no contradictorios (por ejemplo cancelación de anotación de demanda o de hipoteca), pero no cabe anotación preventiva por defectos subsanables de los títulos posteriores.
- C) INCOMPATIBILIDAD CON LA CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA. No puede pedirse ambas cosas a la vez; si se ha pedido la calificación sustitutoria no cabe recurso hasta que se confirme calificación; si se ha recurrido gubernativamente no cabe pedir calificación sustitutoria (artículo 19 bis regla 5ª y RDGRN de 27/11/2003).
- D) DESISTIMIENTO. Cabe interponer recurso aunque se subsanen los defectos (artículo 325 párrafo último, parecido a los antiguos recursos a efectos doctrinales, ahora a efectos de responsabilidad) pero una vez interpuesto no cabe pretender subsanar los defectos ante el

Registrador pues ya no tiene las funciones calificadoras (RDGRN de 16 de Septiembre de 1997 y 27/11/2003).

- E) Interposición. El plazo para interponer el recurso es de un mes a contar de la fecha de la notificación de la calificación –artículo 326 LH- (en realidad desde el siguiente a la nota de calificación, dada la aplicabilidad del régimen administrativo de cómputo de plazos). Por tanto, y aunque pueda parecer absurdo, no cabe la interposición del recurso transcurrido dicho plazo aunque todavía esté vigente el asiento presentación. En cualquier caso, la interposición del recurso produce la prórroga del asiento de la presentación, a contar de la entrada en Registro del recurso.
- F) Objeto: Lo que es objeto de recurso es la primera nota de calificación, no la confirmación del sustituto en caso de que ésta se hubiera producido.
- G) Lugar de presentación: el Registro que calificó o cualquier Registro Público de conformidad con la Ley 30/1992.

## II. El informe del registrador en el recurso gubernativo.

El informe del registrador en el recurso ante la DGRN tradicionalmente tenía la finalidad de desarrollar y explicar la nota de calificación.

En la actualidad, y sin que se haya producido modificación alguna en su regulación legal, la DGRN ha cambiado radicalmente su interpretación, considerando que se trata de un mero trámite procedimental, dirigido a explicar las situaciones fácticas acontecidas, de manera que no se pueden aportar nuevos razonamientos jurídicos (RDGRN 23/1/2003, 8/2/2003. 17/11/2003).

A mi juicio la DGRN acierta cuando afirma que en el trámite del informe no se pueden añadir nuevos argumentos, y mucho menos nuevos defectos, a la nota de calificación. Pero yerra al restringir injustificadamente el contenido del informe a la narración de los hechos acontecidos, pues el informe debe tener una función explicativa de la nota de calificación. No se trata de que la nota de calificación sea incompleta; por el contrario, ésta debe contener desde el principio la totalidad de los defectos y su argumentación, pues la calificación debe ser global y unitaria; pero, pretender que la argumentación de la nota de calificación sea exhaustiva desde el principio puede producir –como de hecho está produciendo- la elefantiasis de las notas de calificación, en perjuicio del normal funcionamiento del sistema.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Algunas Sentencias de Primera Instancia se están decantando en esta dirección. Así podemos destacar las Sentencias del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Barcelona de 22 de Julio de 2005; la del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Badajoz de 21 de Diciembre de 2005 (que llegó incluso a declarar la nulidad de la propia RDGRN por considerar que se ha omitido un trámite esencial del procedimiento); o la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 59 de Madrid, de fecha 6 de Febrero de 2006, que aún admitiendo la validez de la RDGRN de 21 de Octubre de 2004 declara la nulidad de la doctrina

Creo que se podría haber conseguido la finalidad de evitar que el recurrente carezca de la totalidad de los elementos de juicio para argumentar su recurso, arbitrando un trámite previo a dictar la resolución por el Centro Directivo, cual es el traslado del informe del registrador al recurrente. No se requiere para ello la reforma de la normativa, sino que basta aplicar supletoriamente la Ley 30/1992 que prevé dicho trámite de audiencia previo a la resolución definitiva.

### III. Actuación del registrador cuando hay resolución expresa o presunta.

Si se estima el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resultan de la resolución. El plazo de quince días para practicar la inscripción, si es estimatoria, o los conexos pendientes, si es desestimatoria, se cuentan desde que hayan transcurrido dos meses desde la publicación de la resolución en el BOE, a cuyo efecto el asiento de presentación seguirá prorrogado en el ínterin; en caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prorroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año y un día hábil desde la fecha de interposición del recurso (artículo 328 LH aclarado en esto por Ley 62/2003, ya que la ley 24/2001 había dejado este tema con una oscuridad radical que puso de manifiesto la doctrina registral).

En todo caso aún subsiste la incoherencia entre el plazo de vigencia del asiento de presentación, que se prorroga hasta un año y un día de la interposición del recurso, y el actual plazo –sólo cinco meses y un día (sic)- para la interposición del recurso judicial contra las resoluciones desestimatorias presuntas.

### IV. Cuándo conoce la DGRN o las comunidades autónomas con competencias en la materia.

El artículo 324 de la L.H. en su párrafo 2º dice que: "Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano".

La interpretación de este precepto, dado por la Ley 24/2001, suscitó numerosas dudas, entendiéndose por parte de la doctrina que era aplicable aquellos recursos que recayesen sobre materias de Derecho Civil Foral y que el órgano competente para el conocimiento del recurso debía seguir siendo –como hasta entonces- el Presidente del Tribunal Superior de Justicia.<sup>29</sup>

---

contenida en la misma relativa a que el informe del Registrador deba ser un mero trámite, ya que con ello se estaría coartando los medios de defensa del Registrador, pues en dicho informe éste puede sin salirse de los límites en que ha quedado fijada la controversia, exponer si acepta todas o alguna de las alegaciones contenidas en el recurso o por el contrario indicar los motivos que le asisten.

<sup>29</sup> Algunos presidentes de TSJ se negaron sin embargo a seguir tramitando esos recursos.

La posterior Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, aclara algo la cuestión, pues da una nueva redacción a la Disposición Adicional 7ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que ahora dispone que: "Cuando el conocimiento del recurso gubernativo contra la calificación negativa de un Registrador de la Propiedad basada en normas de derecho foral esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la comunidad autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la Dirección General de los Registros y Notariado, ésta lo remitirá a dicho órgano".

Queda pues claro que el recurso gubernativo ante las Comunidades Autónomas sólo cabe contra la calificación negativa del Registrador de la Propiedad basada en normas de Derecho Foral y que la competencia corresponde a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, aunque no especifica que órganos jurisdiccionales son los que tienen atribuida tal competencia.

Las Comunidades Autónomas con competencia en Derecho Foral son el País Vasco, Navarra, Cataluña, Aragón, Galicia y Baleares. Por tanto, habrá que acudir a los Estatutos de estas Comunidades Autónomas para determinar si en los mismos se regula este recurso gubernativo.

No obstante, debe hacerse una observación llamativa, y es que la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2005, de 8 de abril, apartándose de aquella disposición adicional 7ª de la LOPJ precepto prevé un recurso gubernativo no ante órganos jurisdiccionales, sino ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Consejería de Justicia de la Generalidad, siendo a su vez impugnables las resoluciones que puedan dictar ante los órganos jurisdiccionales.

También queda por dilucidar si el TSJ de Aragón, conserva o no competencia para conocer de los recursos contra la calificación de los registradores de la propiedad. La RDGRN de 14 de Junio de 2005, en la que se discutía un supuesto de hecho de Derecho foral aragonés, rechaza tal competencia y la avoca hacia la DGRN, por entender que la modificación del Estatuto de Autonomía de Aragón llevada a cabo por Ley Orgánica 5/1996, de 30 de Diciembre, había dejado sin efecto la reserva de competencia a favor de los órganos jurisdiccionales de tal Comunidad Autónoma en materia de recursos contra la calificación de registradores de la Propiedad. Por el contrario algún sector doctrinal, caso de SERRERAS CONTRERAS, basándose en resoluciones del propio Tribunal Supremo sostiene la competencia del TSJ en esta materia, considerando que la supresión llevada a cabo en el Estatuto de Autonomía fue

debido a un mero error de técnica legislativa que puede subsanarlo la interpretación judicial.<sup>30</sup>

En cualquier caso falta una norma estatal delimitadora de los conflictos de competencia entre los órganos autonómicos y la DGRN a la hora de conocer los recursos contra la calificación de los registradores, pues muchas veces las materias forales van entrecruzadas con otras de ámbito general. En tales casos, la solución lógica debe ser la de atribuir la competencia a la DGRN, cosa que sin embargo no reconoce –más bien todo lo contrario- la Ley 4/2005 del Parlamento de Cataluña.

#### V. Desestimación presunta del recurso gubernativo por silencio administrativo.

La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, computados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya notificación se recurre.

Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado el recurso quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria de la propia DGRN a que ello diere lugar (artículo 327, párrafo 9º).

Se trata por tanto de un supuesto de desestimación por silencio negativo, quedando expedita la vía jurisdiccional, prevista en el artículo 328 de la L.H., dado que se trata de una resolución presunta.

La ley, dada la trascendencia frente a terceros del procedimiento registral, no sigue el criterio general del silencio positivo propio del procedimiento administrativo común (artículo 43 Ley 30/1992).

Muy discutible es la posibilidad de que se pronuncie el Centro Directivo con posterioridad a la resolución presunta desestimatoria. Es cierto que la Ley 30/1992 admite que en los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior pueda dictarse sin vinculación alguna al sentido del silencio (véase artículo 43.4 Ley 30/1992, siguiendo un criterio contrario que para las resoluciones presuntas estimatorias en el que la resolución expresa posterior sólo puede ser confirmatoria). Ahora bien, la resolución extemporánea de la DGRN nunca podrá producirse a mi juicio cuando haya transcurrido el plazo para recurrir en vía judicial civil tal resolución (en la actualidad, tras la Ley 24/2005 son cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso, ex artículo 328 L.H.), ya que en tal caso la resolución habrá devenido definitivamente firme.

---

<sup>30</sup> SERRERA CONTRERAS, Pedro, “*Dos observaciones en materia de recursos en torno al Derecho Foral Aragonés*”, en RCDI número 693, Enero-Febrero 2006, páginas 185 y siguientes.

Este es el criterio sostenido además por la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona, que declaró la nulidad de la RDGRN de 30 de Noviembre de 2004 y confirmó la nota de calificación registral por haber ésta adquirido firmeza, al haber pasado el plazo de un año y un día (plazo entonces existente para la impugnación de las resoluciones desestimatorias presuntas, hoy cinco meses y un día tras la Ley 24/2005). Esta Sentencia entiende que la DGRN no puede dilatar indefinidamente la posibilidad de dictar resolución, como se deduce del riguroso régimen de plazos introducido en la Ley 24/2001 (véase el amplio comentario de esta Sentencia realizado por GONZÁLEZ PÉREZ<sup>31</sup> que coincide en la misma tesis). En cualquier caso sería buena una aclaración en caso de desarrollo reglamentario, pues no es en absoluto indiferente el que se siga una u otra solución de cara a la actuación del Registrador con relación a títulos presentados con posterioridad y pendientes de despacho respecto de la misma finca).

Si se estima el recurso el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo, seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación.

En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al Registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente (artículo 327, párrafo 11º, redactado conforme a la Ley 62/2003, de 30 de diciembre). No obstante, es criticable que se haya mantenido una prórroga del asiento de presentación de un año y un día, cuando el plazo para la impugnación de las resoluciones desestimatorias presuntas se ha reducido de un año a cinco meses y un día.

En todo caso la práctica de la inscripción requiere que se aporte al Registro el documento de que se trate, pues no puede practicarse directamente la inscripción partiendo de la resolución, ya que en otro caso no podrían cumplirse los requisitos de los artículos 9 de la L.H. y 51 del R.H. que exigen tomar las circunstancias del título de que se trate, si bien teniendo en cuenta la resolución dictada.

Si se hubieran inscrito los documentos calificados en virtud de subsanación de los defectos expresados en la calificación, la rectificación del asiento precisará el consentimiento del titular del derecho inscrito y surtirá sus efectos sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (artículo 327, último párrafo).

---

<sup>31</sup> GÓNZALEZ PÉREZ, Jesús, "El recurso administrativo contra las calificaciones negativas registrales", Cuadernos de Derecho Registral, CRPME 2006, página 124 y siguientes.

Se refiere el supuesto especial de recurso planteado en caso de subsanación de defectos (artículo 325.último de la L.H.), o cuando el recurso ha continuado a pesar de tal subsanación, por no haberse desistido del mismo.

El consentimiento del titular inscrito para la rectificación no será frecuente, sobre todo cuando la subsanación se plantea a mayor abundamiento. Otra cosa es cuando se podrían plantear un error de concepto que interesase su rectificación. En cualquier caso, queda a salvo el tercero del artículo 34 de la Ley, por lo que la rectificación no será posible si le perjudicara.

Según el R.H.: "Los gastos y costas del recurso deberán ser satisfechos por los interesados que lo hubieren promovido y excepcionalmente por el Notario recurrente o por el Registrador que extendió la nota o sostuvo su procedencia si el acuerdo definitivo estimase que uno u otro habían procedido con ignorancia inexcusable. Los interesados, en los casos de excepción a que alude el párrafo anterior, deberán ser reintegrados en el plazo de diez días, contados desde la notificación, por quien deba pagar los gastos y costas" (artículo 130). La condena en costas en el recurso gubernativo es excepcional, al exigir ignorancia inexcusable y no otros criterios de la legislación procesal y, además, es simbólica, pues al no exigir este recurso la intervención de Abogado y Procurador y no existir tasas judiciales, no puede pretenderse costas por estos conceptos. Cuestión distinta, sin embargo, es el procedimiento judicial directo, en el que la imposición de costas será algo habitual, ya que en el juicio verbal sí existe intervención de abogado y procurador.

#### VI. Eficacia vinculante de las resoluciones estimatorias de la DGRN.

Esta materia es una de las más discutidas recientemente en la doctrina. Especial interés tiene el trabajo de GUILARTE GUTIERREZ sobre la materia.<sup>32</sup> Según este autor la vinculación a los registradores se refiere al fallo decisorio de la resolución pero no la doctrina o ratio decidendi. Critica al respecto como la DGRN, en especial en la Resolución de 5 de Mayo de 2005, tiende a imponer como obligatoria la doctrina de la DGRN, cuando eso no sería posible por no ser las resoluciones de la DGRN fuente del Derecho.

En cualquier caso, y sin negar la importancia de cara a la seguridad jurídica preventiva de que los registradores se ajusten a la doctrina de la DGRN, aún quedan numerosos puntos oscuros pendientes de aclararse, tales como:

- a) el por qué de la vinculación sólo a registradores y no también a los Notarios, igualmente funcionarios dependientes de la DGRN;
- b) el por qué de la no vinculación de las resoluciones desestimatorias sean expresas o presuntas;

---

<sup>32</sup> GUILARTE GUTIERREZ, Vicente, "El efecto vinculante de las Resoluciones singulares de la DGRN", CUADERNOS DE DERECHO REGISTRAL, CRPME, 2006.

- c) qué ocurre en caso de resoluciones con pronunciamientos contradictorios.<sup>33</sup>
- d) el momento en que dejan de ser vinculantes las RDGRN revocadas en vía judicial civil; debe poder bastar la firmeza de la sentencia judicial, aunque todavía no se haya publicado en el BOE.
- e) Cómo se conjuga esta vinculación directa, con la responsabilidad personal del registrador en el ejercicio de su función (artículo 18 LH) y la imposibilidad de realizar consultas al Centro Directivo (artículo 273 L.H.).

En fin existen numerosos puntos que debieran acometerse en un eventual desarrollo reglamentario.

#### VII. Impugnación de las resoluciones de la DGRN ante la jurisdicción civil. Legitimación del registrador para recurrir las resoluciones expresas.

Tras la reforma por Ley 24/2005, la L.H. admite no sólo acudir a la vía jurisdicción civil contra las RDGRN, sino que sanciona la impugnación judicial directa, al disponer que "las calificaciones negativas del Registrador pueden ser impugnadas directamente (por tanto sin acudir previamente a la vía gubernativa) ante los Juzgados de la capital de la provincia a que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble".

La atribución de la competencia a los Juzgados de la capital de la provincia ha sido hecha por la Ley 24/2005, y ha de entenderse en favor de los Juzgados de 1ª Instancia de la capital de la provincia. Tratándose de calificaciones de los Registradores Mercantiles o de Bienes Muebles, la competencia será de los Juzgados de lo Mercantil (artículo 2º, apartado 7.2, de la Ley Orgánica 8/2003, de 9 de Julio, para la Reforma Concursal, por la que se modificó la LO Poder Judicial 6/1985).

La demanda ha de interponerse en el plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación negativa (artículo 328, párrafo 2º de la L.H., redactado conforme a la Ley 24/2005).

Igualmente dispone la L.H. que tal demanda se tramitará por las normas del juicio verbal y que se observarán en la medida que le sean aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley, que antes

---

<sup>33</sup> Existen ejemplos ciertamente no frecuentes, pero lógicamente pueden producirse, de RDGRN contradictorias entre sí. Piénsese por ejemplo en el tema de la vigencia de las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la nueva LEC, en las que la RDGRN de 21 de Julio de 2005 sostuvo un criterio contrario a la Instrucción de 12 de Diciembre de 2000, y cuya doctrina fue rápidamente modificada por numerosas resoluciones de septiembre de 2005 y meses siguientes.

hemos expuesto al estudiar el recurso judicial contra las resoluciones expresas o presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La sentencia que se dicte será apelable ante la Audiencia Provincial conforme a las reglas generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A pesar de la remisión al artículo 328 de la LH, quedan muchas cuestiones abiertas. Especialmente queda pendiente de desarrollo o clarificación, especialmente jurisprudencial, la llamada al proceso de los terceros titulares de derechos inscritos sobre la finca o que puedan verse afectados por la declaración judicial. Para el análisis de este tema es imprescindible leer el trabajo al efecto de PARDO NUÑEZ. A juicio de este autor, para que el efecto de cosa juzgada se produzca y la sentencia dictada en el juicio verbal se produzca, y no sea inútil e ineficaz, es preciso realizar el llamamiento judicial a los terceros, de manera que debería notificarse a todos cuantos pudieran estimarse perjudicados por la pretensión del demandante-recurrente<sup>34</sup>.

VIII. Impugnación directa de la nota de calificación ante la jurisdicción civil. Legitimación, prórroga del asiento de presentación, actuación del registrador en caso de apelación ante la Audiencia.

En esta materia existen numerosos aspectos que deberían ser objeto de desarrollo reglamentario, precisamente porque es uno de los aspectos más novedosos de la Ley 24/2005.

¿Cómo debe proceder el registrador en caso de impugnación judicial directa de su nota de calificación? Existen numerosos puntos oscuros, incluso con la referencia que se hace a la aplicación supletoria del artículo 328 LH., tales como:

- a) la prórroga del asiento de presentación. A mi juicio debe producirse desde el mismo momento en que se comunique judicialmente al Registrador la interposición del recurso judicial directo contra su nota de calificación; y no desde la fecha de la presentación de la demanda en el juzgado, fecha que no conocerá el registrador.
- b) Efectos respecto de títulos posteriores conexos. La interposición del recurso judicial directo debe suspender la actuación registral, queda prorrogado el asiento, y no se pueden despachar los títulos recurridos ni los títulos conexos relativos a la misma finca, en tanto no sea firme la sentencia que se dicte en el juicio verbal.

---

<sup>34</sup> PARDO NUÑEZ, Celestino, “*El recurso judicial contra las Resoluciones de la Dirección General. Análisis y Crítica*”, en RCDI número 690, julio-agosto 2005, páginas 1269 y siguientes.

- c) Eficacia suspensiva del recurso judicial directo. No obstante, cualquier interesado debe poder solicitar la inscripción del título y el juez acordarla previa la prestación de la correspondiente fianza (analogía con lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 328 LH tras la reforma por Ley 62/2003).

#### IX. La acción sobre validez de los títulos.

Cuando los interesados no estén conformes con la calificación del Registrador que suspenda o deniegue el asiento solicitado, pueden, si quieren, acudir a los Tribunales de Justicia "para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos" (artículo 66 de la L.H.).

Este llamado impropio de recurso judicial por algún sector de la doctrina no es un recurso contra la calificación del Registrador, sino un juicio declarativo que versa sobre la validez del título.

Debido a esto, el Registrador no puede ser parte "y los Tribunales no acordarán su citación o emplazamiento, en el caso de que en tales pleitos fuese demandado, así como deberán sobreseer el procedimiento en cuanto a dicho funcionario, en cualquier momento en que, de oficio o por gestión de cualquier persona, se haga notar que, contraviniendo la expresada prohibición, se ha entendido el procedimiento con el Registrador" (artículo 132 del R.H.).

La exclusión del Registrador en el proceso es clara, pues se trata de una contienda entre los interesados, no una contienda de ellos con el Registrador. Si, a pesar de todo fuera demandado el Registrador y el Juez no sobreseyera respecto de él el procedimiento, el Registrador podrá alegar la excepción de falta de jurisdicción, pues el pleito no puede tener como objeto directo una calificación registral.

El objeto de la contienda es la validez del título, su tramitación se ajustará al procedimiento ordinario de la LEC, debiéndose demandar a todos los titulares de derechos inscritos que puedan ser afectados, y anotar la demanda para evitar que surjan terceros protegidos y que sea inefectiva la sentencia que en su día se dicte. Este juicio ordinario sobre la validez del título no paraliza el recurso gubernativo.

#### X. Supresión del recurso de queja del 329 L.H.

Muy criticable es –a mi juicio– la supresión del recurso de queja que regulaba el artículo 329 L.H., llevada a cabo por Ley 24/2005.

Cuando el registrador suspende o deniega la presentación, o la inscripción de un título, lógicamente siempre lo hace en base al ejercicio de su facultad y deber de calificación.

El anterior artículo 329 L.H. lógicamente exigía una previa determinación de si la actuación del registrador era o no justificada, y no possibilitaba acudir directamente a la exigencia de responsabilidad disciplinaria. Lo mismo ocurría en caso de negativa a elevar el expediente a la DGRN, o no extender la nota de calificación. Sólo en el caso de negativa reiterada e injustificada a calificar, elevar el expediente, a extender el asiento de presentación o inscribir, es cuando procedía la apertura de un expediente disciplinario, ex artículo 313 B) b) de la Ley Hipotecaria. Así lo dejaba claro un informe de la propia Abogacía del Estado de 5 de Octubre de 2004.

Sin embargo, la reforma llevada a cabo por Ley 24/2005, al suprimir el recurso de queja del artículo 329 de la Ley Hipotecaria, es como si pretendiera que toda actuación de los registradores contraria a resoluciones vinculantes o incumplidora de su actividad calificadora o de elevación de los expedientes a la DGRN fuera determinante de exigencia de responsabilidad disciplinaria inmediata. Pero basta detenerse un poco a pensar, para concluir que siempre deberá existir una previa fase que dilucide si la actuación del registrador no es ajustada a Derecho. Ante la falta de previsión legal al respecto, pienso que tal fase deberá llevarse a efecto vía información reservada previa, pues no creo que proceda la apertura automática de expediente disciplinario ante cualquier denuncia contra los registradores en el ejercicio de su función. Ni más ni menos que con relación a cualquier otro funcionario o profesional ejerciente de funciones públicas.

En cualquier caso es preocupante esta supresión del recurso de queja del artículo 329 L.H., máxime cuando ha ido acompañada de la reforma del artículo 313 apartado B) letra b) LH, de manera que éste artículo ya no exige una conducta reiterada para que se pueda sancionar disciplinariamente a un registrador; tras la Ley 24/2005 basta con una negativa injustificada –aunque sea ocasional- a motivar su calificación, a inscribir, a expedir nota simple, a notificar en los términos legal y reglamentariamente previstos, a practicar los asientos o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos para que, sin recurso de queja previo, se pase a un expediente disciplinario.

## CONCLUSIONES

Las principales materias en las que se precisa un desarrollo reglamentario, ya sea por contradicción entre diversos preceptos legales o falta de claridad, son las siguientes:

1º.- Debe desarrollarse un sistema de notificaciones más adecuado al procedimiento registral, que admita la notificación vía fax o por correo electrónico, aún sin la necesidad de conformidad del interesado, dada su operatividad en otros ámbitos de igual o incluso mayor complejidad jurídica, y que regule la notificación por edictos en el tablón de anuncios del Registro en caso de imposibilidad de localización del interesado, evitando el sistema de edictos en publicaciones oficiales.

2º.- Debe aclararse si el cómputo de las prórrogas del asiento de presentación por notificación de defectos se produce desde la notificación del defecto o desde la recepción en la oficina registral del acuse de recibo.

3º.- Debería aclararse que el plazo para calificar está comprendido dentro del plazo de quince días para inscribir, al que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria tras la reforma por Ley 24/2005.

4º.- Debería regularse el régimen de notificaciones al interesado, que no siempre se identifica con el presentante, posibilidad que en la actualidad se deduce de diversos preceptos aislados, sin regulación sistemática (artículos 322 párrafo segundo y 325 letra a) LH).

5º.- En un eventual desarrollo reglamentario de las recientes reformas legales, debería clarificarse el ámbito de la calificación registral en relación con otros asientos del mismo Registro o de otras bases de datos registrales (FLEI, por ejemplo, legajos de documentos privados o judiciales, etcétera), pues las recientes reformas legislativas no han modificado en nada este extremo y sin embargo existe una doctrina restrictiva de la DGRN al respecto.

6º.- Convendría un desarrollo reglamentario del concepto de la falta de congruencia del juicio notarial de suficiencia con el título presentado a inscripción, pues tampoco parece querer la Ley admitir fórmulas genéricas o sacramentales; y nunca se debería prohibir al notario realizar reseñas sucintas del poder como medio de amparar y justificar el juicio de suficiencia.

7º.- Sería conveniente un desarrollo normativo que aclarase la cuestión del contenido de la nota al pie en caso de calificación positiva, dada la diversidad del contenido de las notas según los Registros.

8º.- Se echa de menos un precepto reglamentario en materia de calificación de documentos privados, similar o paralelo a los existentes en materia de calificación de documentos notariales, judiciales y administrativos que regule el ámbito de la calificación registral (como ocurre con los artículos 98, 99 y 100 RH).

9º.- En el desarrollo reglamentario, debería aclararse el alcance de la expresión "manifestarán los defectos" a que se refiere el artículo 19 LH y que en ningún caso debe interpretarse como comunicación verbal previa a la nota de calificación.

10º.- Debería contemplarse reglamentariamente, de forma expresa, que en los supuestos de notificación de defectos (especialmente durante los últimos quince días de vigencia del asiento por devolución tardía de los documentos) no tenga lugar la caducidad del asiento de presentación mientras se tramita la notificación, pues de lo contrario podría quedar inefectiva la prórroga del asiento de presentación para interponer recurso.

11º.- Sería conveniente que se aclarara en un eventual desarrollo reglamentario que el momento procedimental precedente para que el registrador haga constar las cláusulas concretas denegadas o suspendidas, no debe ser el de la interposición del recurso contra la decisión del registrador, sino mucho antes: en el momento de practicar el asiento; sólo así se conseguirá realmente que el tercer adquirente de derechos sobre la finca tenga conocimiento de las cláusulas que pueden llegar a inscribirse si el recurso prospera.

12º.- En un desarrollo reglamentario debería aclararse, que la posibilidad de convenios de distribución de la calificación en los Registros de la Propiedad – o Mercantiles, o de Bienes Muebles- con pluralidad de titulares, tienen que ser objetivos, por sectores o materias, pero no pueden consistir en criterios puramente aleatorios (como el día de presentación) pues ello haría en la práctica inservible el fin perseguido, que es conseguir una previsibilidad de la calificación y por tanto lograr la seguridad jurídica.

13º.- Debería desarrollarse más el régimen de información de los registradores sustitutos, de manera que pudiera obtenerse su designación telemáticamente y de forma indistinta ante el registrador sustituido, ante el Colegio de Registradores o en la DGRN, cosa que actualmente no es posible.

14º.- Debería regularse reglamentariamente el contenido del informe del registrador en el recurso ante la DGRN de la nota de calificación, de forma que no quede reducido a una mera narración de los hechos acontecidos –como sostiene si mucho argumento legal la DGRN-, si bien debería darse traslado de dicho informe al recurrente para evitar indefensión.

15º.- Falta una norma estatal delimitadora de los conflictos de competencia entre los órganos autonómicos y la DGRN a la hora de conocer los recursos contra la calificación de los registradores, pues muchas veces las materias forales van entrecruzadas con otras de ámbito general. En tales casos, la solución lógica debe ser la de atribuir la competencia a la DGRN, cosa que sin embargo no reconoce –más bien todo lo contrario- la Ley 4/2005 del Parlamento de Cataluña. Por cierto debe hacerse una observación llamativa, y es que la Ley del Parlamento de Cataluña 4/2005, de 8 de abril, apartándose de aquella disposición adicional 7ª de la LOPJ precepto prevé un recurso gubernativo no ante órganos jurisdiccionales, sino ante la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Consejería de Justicia de la Generalidad, siendo a su vez impugnables las resoluciones que puedan dictar ante los órganos jurisdiccionales.

16º.- La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 38 de Barcelona declaró la nulidad de la RDGRN de 30 de Noviembre de 2004 por haber transcurrido más de un año y un día (plazo entonces existente para impugnar las resoluciones desestimatorias presuntas de la DGRN) y confirmó la nota de calificación registral por haber ésta adquirido firmeza. Esta Sentencia entiende que la DGRN no puede dilatar indefinidamente la posibilidad de dictar

resolución, como se deduce del riguroso régimen de plazos introducido en la Ley 24/2001; pero sería buena una aclaración en esta materia en caso de desarrollo reglamentario, pues no es en absoluto indiferente el que se siga una u otra solución de cara a la actuación del Registrador con relación a títulos presentados con posterioridad y pendientes de despacho respecto de la misma finca).

17º.- En caso de desestimación presunta por silencio administrativo, la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año, y un día hábil, desde la fecha de la interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al Registrador interposición del recurso judicial a que se refiere el artículo siguiente (artículo 327, párrafo 11º, redactado conforme a la Ley 62/2003, de 30 de diciembre). No obstante, es criticable que se haya mantenido una prórroga del asiento de presentación de un año y un día, cuando el plazo para la impugnación de las resoluciones desestimatorias presuntas se ha reducido de un año a cinco meses y un día. Debería aclararse reglamentariamente el modo de proceder del registrador en tales casos.

18º.- Es preocupante la supresión del recurso de queja del artículo 329 L.H., máxime cuando ha ido acompañada de la reforma del artículo 313 apartado B) letra b) LH, de manera que éste artículo ya no exige una conducta reiterada para que se pueda sancionar disciplinariamente a un registrador; tras la Ley 24/2005 basta con una negativa injustificada –aunque sea ocasional- a motivar su calificación, a inscribir, a expedir nota simple, a notificar en los términos legal y reglamentariamente previstos, a practicar los asientos o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos para que, sin recurso de queja previo, se pase a un expediente disciplinario. No obstante, reglamentariamente debería regularse una fase previa de información reservada que permita la determinación de si la actuación del registrador ha sido o no justificada, previa al riguroso expediente disciplinario.

19º.- Existen numerosos aspectos sin desarrollar relativos a la impugnación judicial directa ante la jurisdicción civil o ante el Juez de lo Mercantil (prórroga del asiento, suspensión de la calificación de títulos conexos, etcétera), dada la falta de regulación legal específica de tal impugnación. Tan sólo existe una remisión a las reglas del juicio verbal y a la aplicación –en la medida de lo posible- de lo previsto en el artículo 328 L.H. que es claramente insuficiente. Lo mismo puede decirse respecto de la impugnación judicial de las RDGRN, especialmente en cuanto a la llamada a terceros a los que la sentencia pueda perjudicar.

20º.- Existe una incoherencia entre el plazo de vigencia del asiento de presentación, que se prorroga hasta un año y un día de la interposición del recurso, y el actual plazo –sólo cinco meses y un día (sic)- para la interposición del recurso judicial contra las resoluciones desestimatorias presuntas.

21º.- Sin negar la importancia de cara a la seguridad jurídica preventiva de que los registradores se ajusten a la doctrina de la DGRN, aún quedan numerosos puntos oscuros pendientes de aclararse con relación al valor vinculante de las RDGNR, tales como: a) el por qué de la vinculación sólo a registradores y no también a los Notarios, igualmente funcionarios dependientes de la DGRN; b) el por qué de la no vinculación de las resoluciones desestimatorias sean expresas o presuntas; c) el momento en que dejan de ser vinculantes las RDGRN revocadas en vía judicial civil pues debe poder bastar la firmeza de la sentencia judicial, aunque todavía no se haya publicado en el BOE. d) Cómo se conjuga esta vinculación directa, con la responsabilidad personal del registrador en el ejercicio de su función (artículo 18 LH) y la imposibilidad de realizar consultas al Centro Directivo (artículo 273 L.H.).

En fin existen numerosos puntos que debieran acometerse en un eventual desarrollo reglamentario.

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

DOCTOR EN DERECHO  
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ADSCRITO A LA DIRECCIÓN GENERAL DE  
LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.  
PROFESOR ASOCIADO DERECHO CIVIL.  
VOCAL PERMANENTE COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN.