ESTUDIOS JURISPRUDENCIALES

Notas sobre la STS 1214/2025 de 4 de septiembre

El tránsito desde lo revisorio a lo plenario

por
VICENTE GUILARTE GUTIERREZ
Catedrático de Derecho civil

RESUMEN: La Sentencia la que se refiere este comentario altera sustancialmente el entendimiento estrictamente revisor de la calificación como objeto del proceso especial del art. 328 L.H., antes proclamado por la propia Sala, transitando hacia su naturaleza plenaria que, sin matización alguna, equipara con la del proceso contencioso-administrativo.

Sin embargo, ante la duda de optar entre una y otra consideración, en el presente análisis se parte de la dificultad de encajar en alguna de ellas, de forma estanca, el proceso especial que nos ocupa pues la realidad jurisdiccional y la actual diversidad fáctica alcanzada por la calificación suponen un gran obstáculo para ello.

Siendo esto así, se entiende más adecuado persistir en la consideración revisora admitiendo sin embargo el análisis en sede judicial de nuevos elementos probatorios, literosuficientes al efecto, es decir siempre y cuando no sean susceptibles de contradicción por aquél a quien perjudican.

Sensu contrario la persistencia en la opción revisora se funda en la indudable dificultad de adaptar el proceso especial, entendido como plenario, a no pocas situaciones fácticas evidenciadas por la praxis de estos juicios y, asimismo, desde una perspectiva teórica ante la necesidad de mantener la duplicidad con el proceso contradictorio entre partes sobre la validez del título, éste necesariamente plenario, que el propio art. 328 L.H. contempla y cuyo solapamiento sería difícilmente eludible.

SUMARIO: I. LA NUEVA Y LA ANTERIOR DOCTRINA DE LA SALA 1.ª.—II. LA EXCEPCIONALIDAD DE "*EL CASO*" LITIGIOSO.—III. LA OPCIÓN POR UNA U OTRA ALTERNATIVA SOBRE LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO.—IV. LA DESNATURALIZACIÓN DE LOS PROCESOS CIVILES SUMARIOS.—V. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN DE AMBAS OPCIONES. 5.1. Las especialidades del juicio verbal del art. 328 LH en relación con los procesos contencioso-administrativo. 5.2. La comparación con los expedientes de jurisdicción voluntaria.—VI. ARGUMENTOS A FAVOR Y EN CONTRA DE LA NATURALEZA REVISORA DEL PROCESO. 6.1. los argumentos favorables. 6.2. Los argumentos contrarios.—VII. PROS Y CONTRAS DE LA HOMOLOGACIÓN CON EL PROCE-

https://doi.org/10.36151/rcdi.2026.814.08

Licencia Creative Commons vía: CC BY-NC-ND 4.0

SO PLENARIO.—7.1. Los argumentos favorables para acceder a tal configuración. 7.2. Problemas prácticos de la indiscriminada configuración plenaria. 7.3. Los problemas teóricos derivados de la total homologación con el plenario contencioso-administrativo. 7.4. Dicotomía procesal registral y unidad procesal contencioso-administrativa. 7.5. Otras diferencias teóricas con el proceso contencioso-administrativo: *A). Preclusión administrativa y posible reiteración del procedimiento registral. B). La inaplicación al procedimiento registral del art. 400 de la LEC. C). La doctrina de la Dirección General derivada del derogado art. 127 R.H.*—VIII. UNA DISTORSIÓN ADICIONAL: LA PRESENCIA DE LOS TERCEROS PERJUDICADOS POR EL ASIENTO. 8.1. La realidad judicial de su llamamiento. 8.2. La descoordinación sistemática derivada de la regla analizada. 8.3. Los casos en que está justificada la presencia de tales terceros. 8.4. Especial referencia a los expedientes de jurisdicción voluntaria.—IX. REFLEXIONES ADICIONALES SOBRE LA TUTELA JUDICIAL OTORGADA EN EL CASO DE LA STS 1214/2025.—X. PLANTEAMIENTO CRITICO FINAL DE LAS ALTERNATIVAS SOBRE LA NATURALEZA DEL PROCESO ESPECIAL DEL ART. 328 L.H. 10.1. La opción por la tesis revisora y la caracterización de sus excepciones. 10.2. La idea plenaria del proceso especial y su necesaria matización.

I. LA NUEVA Y LA ANTERIOR DOCTRINA DE LA SALA 1.ª

La Sentencia 1214/2025, de 4 de septiembre, del Pleno de la Sala 1.ª del T.S.[1] reaviva viejos fantasmas hermenéuticos que me habitaron y que creía diluidos precisamente en función de la propia doctrina de la Sala, anterior a la que paso a comentar.

Me explico. En el año 2010, ya con un cierto bagaje en la praxis de los juicios del art. 328 L.H., califiqué éstos de "*plenarios hipotecarios*" y concluía a propósito del tema que vuelve a ocuparnos: "*por todo ello entiendo que no es posible trasladar al juicio verbal las limitaciones con que cuenta el procedimiento registral en su fase ante el registrador…creo que no hay dificultad alguna para tal aportación* —la de nuevos documentos o pruebas— *pues carece de sentido alguno impedir la valoración de documentos que de no admitirse en el trámite judicial obligarían a un tránsito adicional por la vía administrativa así como por la judicial carente de eficiencia alguna*".[2]

Tal entendimiento de las cosas, al igual que parece haber ocurrido a la Sala 1.ª para alterar su doctrina, se basaba en una realidad casuísticamente apreciada en sede judicial a menudo propiciada por una mala praxis por parte de quienes, aún disponiendo de ellos, omitían en su solicitud de inscripción presupuestos determinantes para acceder al asiento. Su primer ejemplo lo constituyó la presencia testifical en el juicio oral del cónyuge cuyo consentimiento, necesario a juicio del registrador, se omitió en el título transmisivo denegado. En el acto del juicio el cónyuge omitido confirmó la validez de lo acordado y si bien, obviamente, la forma de prestarlo pudo ser otra, no resultaba lógico despreciar lo consentido en sede judicial obligando a transitar por un nuevo procedimiento registral donde incorporar fehacientemente este consentimiento.

De igual manera pronto se hicieron frecuentes supuestos en los que calificado negativamente el asiento del Decreto aprobatorio del remate, por no haber reflejado el que hubiera sido parte en el proceso el tercer poseedor del bien hipotecado, la demanda de juicio verbal contra tal calificación incorporaba, ahora si, la mención a su efectiva comparecencia en el proceso de ejecución lo cual diluía el defecto de la nota, etc. Persistir para tales casos, y en otros similares, en el carácter estrictamente revisor resultaba ilógico: la aplicación del derecho debe ser ciega pero no absurda.

Sin embargo, también la praxis judicial, y sobre todo la diáfana doctrina de la Sala 1.ª del TS, me condujo a la consideración del carácter estrictamente revisor del juicio especial del art. 328 LH y a abandonar totalmente, incluso olvidar, mi tesis sobre el plenario hipotecario que la STS 1214/2025, sin tener seguramente conocimiento de su existencia, ha rescatado[3]. Efectivamente en las Sentencias n.º 627/2017 de 21 de noviembre y n.º 821/2021 de 30 de noviembre la Sala 1.ª propició hasta sus últimas consecuencias tal naturaleza revisora. En esta última Sentencia, ratificando su doctrina anterior, se concluía con una lógica registral aplastante que *"no cabe imputar a la registradora un defecto de información en el auto que acuerda la anotación preventiva, en relación con la pretensión ejercitada en la demanda, y el procedimiento de impugnación de la calificación registral no es el cauce adecuado para integrar la información contenida en el auto con la que se contiene en la demanda, para luego juzgar sobre la procedencia de la anotación"*. Doctrina por otro lado bastante asentada en la denominada jurisprudencia menor [4].

En definitiva, mi idea sobre el *"plenario hipotecario"* quedó totalmente arrumbada pues sin duda la doctrina de la Sala 1.ª me merecía total respeto y a la vez, al menos desde una perspectiva teórica, la naturaleza estrictamente revisora parecía más coherente con la ortodoxia del sistema registral [5]. Los excesos probatorios, a menudo advertidos, conducían igualmente a la tesis restrictiva como forma de salvar un evidente solapamiento con el juicio contradictorio ordinario del art. 66 L.H.

Adelantaré desde un primer momento que esta duplicidad es también la que refleja el art. 19.4 de la Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, sin que, obviamente, nadie se haya planteado todavía la consideración plenaria de los expedientes de jurisdicción voluntaria.

Pero en la nueva Sentencia el Pleno de la Sala 1.ª cambia radicalmente de parecer, y así lo reconoce de forma expresa, rescatando, como valoración propia, ajena a mis para ellos desconocidas ideaciones, la vieja idea que propicié del *"plenario hipotecario"* que sin embargo yo ya había olvidado. Y lo hace, como en su día presentí, en función realmente de las circunstancias del caso. De esta manera tras exponer la doctrina estrictamente revisora contenida en la STS 627/2017 de 21 de noviembre [6] la Sala nos dice que *"éste y otros procedimientos"* [7] determinan que *"reconsidere esta interpretación legal…"*. Es oportuno subrayar que, al igual que en el presente, los casos decididos por las dos Sentencias anteriores de la Sala —627/2017 y 821/2021—, ya comentadas, resultaban un tanto extremos y en ellos, ciertamente, hubiera sido más oportuna la solución contraria a la adoptada sobre la base de los principios de justicia material y economía procesal quizás sin necesidad de explicitar de forma maximalista el alcance revisor ante supuestos en que su aplicación resultaba muy forzada.

El cambio de doctrina legal se recoge nítidamente en el FUNDAMENTO DE DERECHO 4 de la STS 1214/2025 ampliatorio de la cognición en el marco del proceso especial a cuantas alegaciones y pruebas tenga a bien aportar el demandante en pro de diluir los defectos de la nota. A la vez, es importante recalcarlo pues no podía ser de otra manera, mantiene la vigencia de la duplicidad procesal contenida en el art. 66 L.H. y que, sin duda, es lo que más problemas va a plantear a la hora de coordinarlo con la supresión del carácter estrictamente revisor del juicio especial [8].

Para acceder a tal conclusión la Sala 1.ª distingue la vía administrativa, a la que hace referencia el art. 326 L.H.[9], y la vía judicial del art. 328 L.H. concluyendo con una respuesta positiva ante la pregunta de *"si el objeto de la impugnación del juicio verbal del art. 328 L.H. se ve afectado por esa limitación de objeto[10] y medios de prueba* —los del art. 326 L.H.— *o si su ámbito de conocimiento es más amplio y pueden aportarse medios de prueba e información de la que no disponía en ese momento la registradora cuya calificación negativa se impugna".*

Posteriormente se ratifica en tal idea al afirmar que *"la limitación de conocimiento prevista en el art. 326 LH para la impugnación ante la Dirección General tiene sentido desde la perspectiva del carácter revisor del recurso administrativo… pero esta limitación propia del recurso administrativo no se extiende al juicio verbal de impugnación de la calificación negativa o, en su caso, de la resolución de la Dirección General".*

Por último, concluye la Sentencia reafirmando la duplicidad procedimental al significar que *"lo anterior no es contradictorio con lo regulado en el último párrafo del art. 328 L.H. cuando deja a salvo la posibilidad que pueden tener los interesados de discutir judicialmente y entre si "la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o de la de este mismo" que debería necesariamente hacerse en un procedimiento distinto.*

II. LA EXCEPCIONALIDAD DE "*EL CASO*" LITIGIOSO

Antes de continuar con el análisis de sus consecuencias es oportuno destacar la excepcionalidad del caso litigioso, sin duda merecedor de una solución específica. En este sentido subrayaremos que las conclusiones de la Sentencia insisten en que *"en consecuencia y por lo que interesa a este caso…"* (Fundamento de Derecho 6.IV) y en que *"la consecuencia en un caso como éste…"* (Fundamento de Derecho 7). Tales referencias *"al caso",* verdaderamente excepcional, quizás permitan deducir que no siempre deba generalizarse la solución plenaria que la Sentencia trasluce o, al menos, matizarla en otros casos habituales pero mucho más complejos, como ulteriormente expongo.

Recordemos que, en el supuesto litigioso, ante la nuda aportación de una escritura de capitulaciones como fundamento de la práctica del asiento solicitado, omitiendo igualmente la mención de una Resolución de la ahora demandante de juicio verbal, la AEAT, estimatoria de la tercería de dominio interpuesta por la esposa del deudor, se pone nota de calificación negativa requiriendo la acreditación de su inscripción en el Registro Civil, sin duda necesaria. La realidad es que efectivamente las capitulaciones constaban inscritas

en términos que se justifican posteriormente en la demanda de juicio verbal que se interpone como alternativa a una nueva presentación posibilitada por el art. 108 RH. Alternativa ésta —la nueva presentación— que sin duda hubiera resultado mucho más eficaz que el tránsito por las tres instancias jurisdiccionales. En la demanda se incorpora la acreditación de inscripción en el Registro Civil inicialmente omitida con una cierta falta de diligencia y se adjuntan igualmente documentos de los que la AEAT disponía como lo era la Resolución estimatoria de la tercería de dominio interpuesta por la esposa del deudor tributario. De ella tampoco había tenido conocimiento la registradora en el momento de la calificación.

III. LA OPCIÓN POR UNA U OTRA ALTERNATIVA SOBRE LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO

Ante tales planteamientos la duda radica en persistir en el sistema revisor, si bien, como fórmula de superar sus disfunciones, admitiendo a modo de excepción supuestos en que sea posible la valoración jurisdiccional de nuevos elementos en función de principios de justicia material y economía procesal. Alternativamente, por el contrario, puede concluirse la idea plenaria del juicio verbal especial para lo cual, el principal problema teórico va a consistir en marcar las diferencias entre nuestro proceso especial y el juicio declarativo [11], éste sin duda absolutamente plenario, al que hace referencia tanto el art. 66 de la L.H., en línea con su art. 18 que impone la calificación de la validez de los actos dispositivos, como, con matizaciones, el propio art. 328 donde se habla de eficacia o ineficacia y no de validez. Los problemas prácticos detectados ante esta nueva configuración propiciada por la Sala 1.ª tampoco son despreciables como pondremos de relieve.

Quizás ya sea posible adelantar que, a mi juicio, el problema de la Sentencia que comentamos radica en que la plena homologación del juicio del art. 328 L.H. al plenario configurador del proceso contencioso-administrativo, sin matizaciones, resulta difícilmente incardinable en el sistema dual que contempla el art. 66 L.H. y que, como no podía ser de otra manera, la propia Sentencia del Pleno entiende vigente. Por ello esa homologación absoluta con el proceso plenario contencioso-administrativo, de entenderse como tal, a mi juicio va a generar más problemas de los que resuelve.

En todo caso es lo cierto que en la práctica registral debe asumirse la nueva realidad y en tanto no se logre una modificación normativa o una matización de la doctrina jurisprudencial [12] que valore las circunstancias que en estas páginas se expresan, debemos tener en cuenta que con la novedosa doctrina de la Sala en el juicio verbal puede innovarse la base documental y probatoria que sirvió a la calificación ex art. 18 L.H., planteándose en sede judicial todo tipo de argumentos, documentos y probanzas subsanatorias. Ello va a exigir una participación más activa del Registrador en los juicios verbales impugnatorios de su calificación para, a la vista de las nuevas circunstancias argumentales y sobre todo fácticas que las demandas de juicio verbal incorporen, persistir en la defensa de la nota o allanarse a la demanda si se considera que con ello quedan subsanadas las deficiencias

advertidas. Es incontestable que, a la vista de la nueva doctrina, actualmente no puede ampararse en que lo pretendido se funda en hechos o argumentos de los que no se tuvo constancia al calificar.

Finalmente, en estas consideraciones previas, es oportuno reflejar que sea cual sea la tesis que se asuma es lo cierto que la incorporación al proceso de nuevos elementos que propicien la práctica del asiento, inicialmente denegado, conlleva, axiomáticamente diría, la exención de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera surgir de la estimación de la demanda sobre una base fáctica diferente. Y, específicamente, a la inaplicación del principio objetivo de vencimiento en materia de costas contenido en el art. 394 LEC que sin embargo, se imponen en el caso litigioso tanto en la instancia como en la alzada a quien no hizo sino seguir los postulados del Tribunal Supremo.

IV. LA DESNATURALIZACIÓN DE LOS PROCESOS CIVILES SUMARIOS

Antes de continuar con el discurso conducente a apostar por una u otra opción es oportuno poner de manifiesto otra realidad que, aparentemente, puede coadyuvar a la consideración plenaria del proceso que nos ocupa.

A tal efecto, es fácilmente constatable la progresiva desnaturalización de muchos de los procesos antes sumarios lo que justificaría el que así se hiciera también, como realmente se hace en la STS de 4 de septiembre, con el juicio especial del art. 328 L.H. Conclusión que puede predicarse, a título de ejemplo, en la amplitud de la generosa cognición que hoy ampara el juicio sumario de ejecución hipotecaria o el de desahucio por falta de pago de la merced arrendaticia.

Sin embargo, hay una diferencia esencial entre los mentados procesos —desahucio y ejecución hipotecaria— y el que nos ocupa lo cual hace que las bondades que se predican de la nueva tendencia en el marco de los juicios civiles sumarios no deba extenderse indiscriminadamente al nuestro. En aquéllos se enfrentan las partes con intereses contrapuestos, deudor —acreedor hipotecario o arrendador-arrendatario. Por el contrario, en el juicio especial del art. 328 L.H. tal planteamiento de la relación jurídico-procesal es totalmente diferente pues como es evidente no litigan particulares con intereses opuestos. De esta manera, quien inicia el procedimiento registral para lograr la práctica de un asiento al plantear el trámite jurisdiccional lo entabla contra el Registrador (STS de 14 de enero de 2015) quien no defiende un interés propio sino intereses generales constituidos básicamente por la legalidad registral, así como los de terceros, potencialmente perjudicados por el asiento pretendido, ausentes del procedimiento registral[13]. Y lo hace, ex art. 101 R.H., a los únicos efectos de la inscripción.

Ello hace apriorísticamente difícil homologar la desnaturalización del juicio especial del art. 328 L.H. tal y como se ha hecho en los juicios señalados, ampliando su cognición, pues en ellos, al haber contención entre partes interesadas, existe una lógica, tuitiva de la parte débil de la contratación, carente de fundamento en nuestro caso.

Diré finalmente que la comparación con los expedientes de jurisdicción voluntaria que, como sabemos, mantienen tajantemente la duplicidad procedimental, nos va a proporcionar a menudo interesantes puntos de comparación.

V. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALORACIÓN DE AMBAS OPCIONES.

5.1. Las especialidades del juicio verbal del art. 328 LH en relación con los procesos contencioso-administrativos

Antes de examinar los argumentos favorables y contrarios a ambas opciones parece oportuno describir alguna de las especialidades del juicio del art. 328 L.H. pues pueden afectar a su consideración.

Una primera, que le acerca a los procesos contencioso-administrativos, es la necesidad de un pronunciamiento registral previo contra el que dirigir la impugnación jurisdiccional. Pronunciamiento necesariamente denegatorio de la práctica del asiento —sabido es que el precepto no ampara la impugnación de calificaciones positivas— en los términos que recoge inicialmente el art. 328 L.H.: *"las calificaciones negativas…."*. Es oportuno rescatar la inviabilidad de que los perjudicados por la práctica de un asiento recurran en sede del art. 328 L.H. la previa calificación positiva que lo propicia.

No obstante, en línea con las reiteradas especialidades procedimentales del sistema registral, también debe ponerse de manifiesto que existe una instancia judicial vinculada en este caso con las calificaciones positivas. Se contiene en el art. 258.3 de la L.H. donde se indica que "*Los interesados en una inscripción, anotación preventiva o cancelación, podrán exigir que antes de extenderse estos asientos en los libros se les dé conocimiento de su minuta*". Y a continuación se establece un atípico expediente, que creo escasa o nulamente utilizado, en virtud de la cual "*Si los interesados notaren en la minuta de inscripción realizada por el Registrador algún error u omisión, podrán pedir que se subsane, acudiendo al Juzgado de Primera Instancia en el caso de que el Registrador se negare a hacerlo. El Juez, en el término de seis días, resolverá lo que proceda sin forma de juicio, pero oyendo al Registrador*". Previsión de nuevo totalmente ajena a la regulación contencioso-administrativa.

A la vez existe otra diferencia esencial del proceso especial del art. 328 L.H. con los procesos civiles, ya comentada —también lo va a ser con el contencioso-administrativo que deriva de la falta de un interés propio del registrador en el resultado del conflicto a pesar de lo cual la relación jurídico-procesal no se entabla entre el interesado y el potencialmente perjudicado por la práctica del asiento sino entre aquél y el registrador. A éste le incumbe la competencia de velar por el interés de esos terceros, en cuanto ausentes del procedimiento registral, en términos que genéricamente podemos conceptuar como defensa de la legalidad registral. Es el Fiscal de los ausentes del procedimiento registral en acertada denominación de D. Jerónimo González [14].

Diremos finalmente que el hecho de que sea la jurisdicción civil la competente obedece a razones sustantivas pues habitualmente, que no siempre, el debate se

dilucida en función de reglas civiles e hipotecarias lo que, sin duda, resultó determinante para adscribir su conocimiento a ese orden jurisdiccional [15].

5.2. La comparación con los expedientes de jurisdicción voluntaria

Desde otro punto de vista resulta también oportuna la comparación con los expedientes de jurisdicción voluntaria teniendo en cuenta que algunos de ellos (art. 198 de la L.H. fundamentalmente) son decididos, incluso tramitados (art. 199, 202, 209 y 210 LH) por el Registrador.

Obviamente no es ésta sede adecuada para reabrir la discusión acerca de la posible configuración del procedimiento registral como un expediente de jurisdicción voluntaria si bien, a efectos de nuestro objeto de debate, resulta de interés destacar sus similitudes y diferencias. Ello es así porque, como iremos viendo, la presencia de terceros interesados, legitimados como parte en los expedientes de jurisdicción voluntaria, y la apertura alegatoria propiciada por la nueva doctrina de la Sala puede ocasionar graves dificultades para mantener la duplicidad procesal sancionada por los arts. 66 y 328 de la L.H.

Partiremos de que en uno y otro —expediente de jurisdicción voluntaria y procedimiento registral— convive la duplicidad procedimental si bien con una diferencia básica pues mientras que en el ámbito registral cabe la tramitación simultánea de uno y otro —el especial y el ordinario contradictorio—[16] esto no resulta posible en el marco de los expedientes de jurisdicción voluntaria en función del art. 6.2. de la Ley 15/2025 en cuya virtud "*No se podrá iniciar o continuar con la tramitación de un expediente de jurisdicción voluntaria que verse sobre un objeto que esté siendo sustanciado en un proceso jurisdiccional*".

Debe apuntarse también que en los expedientes de jurisdicción voluntaria, junto con su promotor, son parte los interesados que recoge el art. 14.2 en cuya virtud "*en la solicitud se consignarán los datos y circunstancias de identificación de las personas que puedan estar interesados en el expediente*" mientras que no es así en el procedimiento registral, a diferencia del derecho alemán donde el procedimiento registral se considera de jurisdicción voluntaria. Solución distinta a la que se instaura en la fase judicial del art. 328 L.H. donde, como sabemos, deben ser emplazados a diferencia de lo que ocurre en la fase previa del procedimiento registral donde no son llamados.

No obstante, debe significarse también una diferencia básica entre la normativa de jurisdicción voluntaria y la hipotecaria, ya en sede judicial, en orden a tales emplazamientos pues mientras que en aquélla es el promotor del expediente quien, conocedor del tema, está obligado a su identificación, en el art. 328 LH hay una genérica mención a su emplazamiento por el LAJ, una vez recibido el expediente —inexistente ante el juicio verbal directo— lo que rinde infrecuente su presencia en la práctica.

Distinta es la solución, y no deben confundirse éstos con el procedimiento registral tipo, de los expedientes de jurisdicción voluntaria decididos por el Registrador donde, conforme a los principios generales de la Ley 15/2015, ya contenidos en la regulación derivada de la modificación de la Ley Hipotecaria por la previa Ley 13/2015, deben ser emplazados tales interesados estando legitimados para ser

parte en el expediente. Presencia, como veremos, causante de no pocos conflictos en la sede judicial ulterior a una calificación negativa del expediente.

VI. ARGUMENTOS A FAVOR Y EN CONTRA DE LA NATURALEZA REVISORA DEL PROCESO.

Sin duda resulta más adecuado concluir la naturaleza revisora del proceso especial desde una perspectiva sistemática si bien serán consideraciones prácticas las que fundamentalmente propicien discrepar de tal entendimiento aceptando los nuevos términos con los que ha sido reformulado por la Sala 1.ª.

6.1. Los argumentos favorables

A tal efecto, sin necesidad de un discurso más amplio, es evidente la coherencia que deriva sistemáticamente de la continuidad e identidad entre el enjuiciamiento registral y la valoración jurisdiccional del título denegado si éste se lleva a cabo sobre la misma base documental que el art. 18 L.H. describe. Es en todo caso oportuno destacar la concatenación del art. 18 L.H. con los restantes preceptos de índole procesal pues debe subrayarse que la calificación, y por tanto el juicio especial que la revisa, alcanza la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. Lo reafirma la importante STC 207/1999 de 11 de noviembre al decir que *"la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta asimismo un juicio de legalidad atinente no solo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la L.H. a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas"*. Es evidente tal conclusión pues es el nuestro un registro de derechos, exigente de la validez de lo inscrito, y no un registro de mero depósito de documentos.

La teórica coherencia del sistema estrictamente revisor, que deriva de los arts. 18 y 326 de la L.H., así como de los arts. 101 y 132 de su Reglamento, se complementa con la vigencia del art. 108 RH que permite iniciar un nuevo procedimiento registral sobre el mismo título, anteriormente calificado de forma negativa, para en éste aportar los presupuestos documentales que permitan subsanar las deficiencias advertidas en la inicial calificación.

Tal entendimiento resulta por otro lado más coherente a los efectos de ratificar la diversidad procesal que deriva del art. 66 L.H.[17], al igual que del art. 328 L.H.[18], pues como es obvio la limitación de su cognición, y la base sobre la que proyectarla, justifica el que el enjuiciamiento, al menos del común enjuiciamiento de la validez del negocio dispositivo y título que de él surge, sea diverso en uno y otro caso, mucho más restringida en el supuesto del juicio especial. Adviértase que, a diferencia de lo que acaece en el ámbito de la jurisdicción voluntaria conforme al art. 6.2 de la Ley 15/2015, no existe prejudicialidad entre uno y otro lo que, necesariamente, exige un enjuiciamiento diverso en ambos procesos respecto del objeto que puede ser común.

Este es el sistema que desde una perspectiva teórica difícilmente puede objetarse.

6.2. Los argumentos contrarios

En sentido contrario, con un alcance decisivo como hemos venido poniendo de relieve, es también evidente que llevado hasta sus últimas consecuencias el referido carácter revisor deviene absurdo y necesita, al menos, ser matizado. De esta manera, tal y como en su momento intuí y expuse y como la Sala 1.ª ha concluido radicalmente, —*"éste y otros procedimientos"* determinan que *"reconsidere esta interpretación legal…"* nos dice la Sala—, la praxis evidencia que esta idea estrictamente revisora no puede con frecuencia mantenerse a rajatabla y necesita alternativas que la dulcifiquen. Alternativas que la Sala ha encontrado generalizando la solución de los casos excepcionales y reconvirtiendo indiscriminadamente el proceso en un juicio plenario al igual que lo es el proceso contencioso-administrativo revisor de las decisiones de las Administraciones.

En todo caso debe insistirse en que el supuesto fáctico valorado por la STS 1214/2025 exigía rechazar la solución estrictamente revisora pues carecía de la lógica jurídica más elemental el que ocho años después de la calificación inicial negativa y habiéndose incorporado al proceso los documentos inicialmente omitidos que determinaban, axiomáticamente diríamos, la subsanación del defecto advertido, se desestimara la demanda reenviando el tema, ex art. 108 RH, a un nuevo procedimiento registral en el cual incorporar los documentos ya aportados al procedimiento judicial, determinantes sin duda de la práctica del asiento.

Frente a la teoría y lógica sistemática de la naturaleza estrictamente revisora la praxis y la lógica más elemental propiciaban la necesidad de corregir las disfunciones que aquélla podía determinar.

Las costuras de las categorías clásicas a menudo explotan si se quiere seguir encajando en ellas nuevas realidades enjuiciables.

VII. PROS Y CONTRAS DE LA HOMOLOGACIÓN CON EL PROCESO PLENARIO

7.1. Los argumentos favorables para acceder a tal configuración.

Las ventajas de la consideración plenaria del juicio especial se identifican fácilmente con lo que anteriormente hemos catalogado como deficiencias del entendimiento revisor. Se trata esencialmente de un argumento de índole práctica que sin duda es el que ha movido a la Sala, muy razonablemente en el concreto caso enjuiciado, a alterar su entendimiento de las cosas. La gran ventaja de esta configuración es lo que, en sentido contrario, implica las disfunciones de la consideración estrictamente revisora.

Ello es así desde el momento en que permite, como frecuentemente ocurre, que en sede judicial se valoren documentos determinantes de la superación de la calificación negativa que no tiene sentido alguno ignorar y reenviar a un nuevo procedimiento registral.

Como he reiterado, ciertamente el supuesto de hecho que se resuelve en la STS 1214/2025 de 4 de septiembre propiciaba la decisión de la Sala 1.ª proclive a la inscripción, pero lo que resulta más dudoso es asumir como regla general una solución quizás muy vinculada a la justicia de un caso verdaderamente excepcio-

nal. Es decir, siendo lógica la solución del caso concreto, dada su excepcionalidad, puede no serlo tanto que se generalice la fundamentación previa que se utiliza para acceder a este resultado. Dicho en otros términos, para llegar a una solución estimatoria de la demanda quizás no hubiera hecho falta forzar el sistema bastando para hacerlo con predicar a la vez una excepcionalidad basada en principios de justicia material y economía procesal.

Y ello porque como a continuación veremos la función nomofiláctica derivada de las Sentencias del Pleno implica prescindir del supuesto concreto y se limita a dotar de valor normativo la doctrina que se fija y que, básicamente, se concreta en la homologación del juicio especial del art. 328 L.H. con el entendimiento plenario del proceso contencioso-administrativo, hace tiempo asumido. Sin embargo, la indiscriminada apertura del proceso especial tanto a la base sobre la que proyectar la cognición como al objeto de ésta, aún estando vinculado todo ello con la práctica del asiento, genera a mi juicio disfunciones tanto prácticas como teóricas que inviabilizan la total homologación con un proceso plenario tal y como paso a exponer.

7.2. Problemas prácticos de la indiscriminada configuración plenaria.

Ocurre que siendo cuestiones prácticas las que condujeron a la Sala a adoptar la idea plenaria del proceso su indiscriminada homologación con el proceso tipo contencioso-administrativo, que ampara la discusión de cualquier aspecto relacionado con la petición del administrado, lleva en la práctica a resultados difícilmente asumibles en los que chirria la idea plenaria de su impugnación judicial.

De esta manera, al margen de las dificultades teóricas que derivan del común enjuiciamiento de la validez del negocio en ambos procesos, es un hecho evidente que, hoy en día, dada la complejidad de las nuevas relaciones jurídicas y de los presupuestos exigibles para la práctica de los asientos, la calificación alcanza a múltiples cuestiones. Ello hace que la apertura plenaria del proceso a todas ellas genere a menudo resultados difícilmente asumibles.

Así, por referencia a la casuística litigiosa, indicaré que, en la actualidad, un muy elevado número de juicio verbales se interponen contra calificaciones registrales negativas fundadas en la invasión de fincas colindantes o del dominio público. Supuestos muy frecuentes ante la pretensión de inmatriculación del art. 203 LH o de incorporación de base gráfica georreferenciada (art. 199 LH). Es decir, los nuevos expedientes derivados de la Ley 13/2015 que reformó tanto la Ley Hipotecaria como la del Catastro. En todos ellos es frecuente que, a la vista de la calificación que se fundamenta en las *"dudas"* del registrador que los preceptos contemplan y como alternativa a discutir con el colindante opositor la *"validez"* y alcance topográfico de su título (art. 1.2 de la Ley 15/2015 de la Jurisdicción Voluntaria), el demandante incorpore a su demanda de juicio verbal todo tipo de alegaciones y pruebas, incluso periciales de parte, que, hasta ahora, venían siendo rechazadas (más bien no valoradas por la Sentencia) con amparo en que tales cuestiones debían plantearse contradictoriamente con el colindante opositor o con la Administración Pública cuyo dominio se invadía, etc. La consideración plenaria del juicio revisor nos puede llevar a situaciones indeseadas en las cuales

el Registrador, y mucho más la Dirección General si ha mediado Resolución, carece de conocimientos fácticos que excedan de los que tuvo en cuenta para exponer las "*dudas*" determinantes de la calificación negativa que, a través del juicio del art. 328 L.H., ahora plenario, el actor quiere disipar.

Como ya he tenido ocasión de indicar previamente ocurre que en dichos expedientes, que lo son de jurisdicción voluntaria, está legitimada la presencia de interesados afectados por su decisión (arts. 14.2 y 17.1.a) de la Ley 15/2015) lo que determina que en la ulterior fase de revisión judicial de una eventual calificación negativa de su decisión se cuente más frecuentemente con la presencia de estos interesados que abren el juicio a toda clase de pruebas con las que contradecir las del promotor inicial y reafirmen, ahora entrando en el fondo del asunto, la calificación negativa. De esta manera la revisión judicial de la calificación resultante del expediente de jurisdicción voluntaria se desvirtúa totalmente pues no olvidemos que el art. 1.2 restringe su objeto a los casos en que no "*exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso*". Es la misma idea que debiera reconducirnos al juicio contradictorio del art. 66 L.H. y no al juicio verbal *"plenario"* que dilucide en sede jurisdiccional lo decidido en un expediente de jurisdicción voluntaria.

Y en estos casos, y otros muchos que la práctica evidencia, la configuración plenaria del juicio hasta ahora revisor puede llevar a situaciones un tanto erráticas. Alguien puede imaginar una *"pericial de parte"* instada por el Registrador, o incluso más esperpénticamente por la Abogacía del Estado —totalmente ajena a un conflicto que debiera resolverse *"inter privatos"* con la cual, para refrendar sus *"dudas",* se contradiga la aportada en sede del juicio del art. 328 L.H. por el promotor de este tipo de expedientes[19].

En esta línea insistiré en que siendo compleja la situación del Registrador frente a estos juicios *"plenarios"* mucho más lo va a ser la de la Abogacía del Estado.

También a título de ejemplo de la actual conflictividad derivada de los nuevos ámbitos de la calificación cabe mencionar los resultantes del R.D. 1312/2024 en cuya virtud el Registrador emite el Número de Registro Único de Alquiler que permite la comercialización en las plataformas existentes a tal fin. Entre los obstáculos a tal otorgamiento se encuentra el que conste acuerdo contrario de la Comunidad frente a lo cual ya se advierte la existencia de juicios verbales donde el interesado expone todo tipo de cuitas contra su Comunidad, renegando de la validez del acuerdo prohibitivo en términos que planteados plenariamente obligarían al Registrador a defender, con una base fáctica que no puede contradecir, la validez de las decisiones comunitarias que tan solo la Comunidad debiera defender.

Otro campo abierto al problema que venimos detectando es el societario donde resulta frecuente el enfrentamiento cainita entre socios determinante de calificaciones negativas por defectos de la convocatoria de Junta, su composición o similares en los que la presencia de todos ellos en el juicio verbal, caso de trascender lo revisor, va a resultar enormemente compleja, etc.

En definitiva, quizás no se ha reparado en que la consideración como plenario abre el proceso a la contradicción entre las partes una de las cuales es el Registrador que ocupa una situación muy especial derivada de afectar el litigio a relaciones jurídico-privadas a cuya titularidad es total y necesariamente ajeno. Como lo

es a la realidad fáctica no reflejada en la documentación presentada a calificación en conjunción con los asientos del registro. Realidad normalmente susceptible de su puesta en cuestión por quien pueda verse perjudicado por la práctica del asiento y que, necesariamente, debe dilucidarse en sede jurisdiccional contradictoria.

7.3. Los problemas teóricos derivados de la total homologación con el plenario contencioso-administrativo

Es sabido que el procedimiento contencioso administrativo tipo hace tiempo transitó desde su carácter estrictamente revisor hacia su naturaleza plenaria. Así lo recoge y justifica la Sentencia 1214/2025 en términos que, por obvios, quizás resultaban innecesarios.

Sin embargo, es lo cierto que la plena homologación decidida por la Sala 1.ª, superando el carácter revisor hasta entonces sostenido, choca con no pocos rasgos característicos que fundamentan el proceso contencioso administrativo tipo como paso a poner de relieve.

De esta manera, a los efectos de asumir la homologación decidida por la Sala con el carácter plenario del proceso contencioso-administrativo, sin matización alguna, debe aceptarse que entre éste y el juicio verbal del art. 328 LH, además de afectar a cuestiones de derecho privado, existen diferencias esenciales que obstaculizan su fungibilidad.

7.4. Dicotomía procesal registral y unidad procesal contencioso-administrativa

La duplicidad procesal vigente en el ámbito registral exige encontrar diferencias esenciales entre el juicio especial del art. 328 L.H., sobre todo en lo referente a la validez del negocio/título calificado negativamente por el Registrador ex art. 18 L.H., y el juicio que sobre el mismo aspecto, sin que concurra litispendencia ni cosa juzgada, viene amparado por el art. 66 L.H. Recordemos que el art. 328 L.H. expresa que *"lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso*[20]". La coexistencia de dos juicios con plenitud alegatoria y probatoria sobre la validez del título se presenta compleja.

A) Como queda esbozado la primera de las diferencias con el proceso contencioso-administrativo radica en que el juicio verbal del art. 328 LH, especial por razón de la materia, convive con el proceso ordinario del art. 66 L.H., a dirimir entre partes —*"entre si"* dice el precepto— sobre la validez o nulidad del título. Sin duda éste va a ser el principal problema para la homologación predicada por la Sala pues tal duplicidad, muy en especial si en el juicio verbal comparecen los eventualmente perjudicados por el asiento al amparo del art. 328 III L.H., se diluye de forma radical.

A tal efecto debe partirse de que el fundamento utilizado por la doctrina y jurisprudencia administrativa para acceder a tal carácter, está en el principio de

tutela judicial efectiva, caracterizado por la necesidad de *"abrir definitivamente las puertas para obtener justicia frente a cualquier comportamiento ilícito de la Administración"*[21]. Es decir, para acceder a la tutela judicial efectiva del administrado se considera necesario *"un enjuiciamiento pleno por parte de los órganos judiciales de la actuación administrativa…"*[22].

También incide sobre la materia el hecho de que el registrador carece de funciones jurisdiccionales si bien como recordó la STC 207/1999 de 11 de noviembre *"la función calificadora que realiza el Registrador de la Propiedad comporta asimismo un juicio de legalidad atinente no solo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la L.H. a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas"*. A la par debe recordarse que en la calificación existe una restricción valorativa evidente que no concurre en los procesos civiles ordinarios fundados en los principios de contradicción, audiencia y plenitud tanto probatoria como de cognición, ninguno de ellos posibilitado en el procedimiento registral.

Y apuntaremos que difícilmente podrá pensarse en la compatibilidad entre ambos procedimientos si abrimos el enjuiciamiento de la validez del título [23] en el cauce del art. 328 L.H a una discusión plenaria, incluida la presencia de los terceros perjudicados por el pretendido asiento, pues en tal caso la cosa juzgada del primero, al igual que la litispendencia, alcanzarán al segundo imposibilitando la compatibilidad que el precepto predica.

Finalmente, resulta de gran interés al efecto expresar una idea reflejada en la Sentencia de la Sección 10 de la Audiencia de Madrid, n.º 321/2009 de 13 de mayo (Recurso de Apelación 260/2009) donde respecto de la Sentencia recaída en los juicios verbales se afirma que estamos *"ante pronunciamientos que solo en los aspectos previos enjuiciados tienen efecto prejudicial sobre el pleito posterior"*.

B) Por consiguiente, desde la predicada perspectiva plenaria de nuestro proceso especial se hace necesario buscar las diferencias entre uno y otro enjuiciamiento en términos que eludan la litispendencia y cosa juzgada, es decir amparen la dualidad procesal.

Y hasta ahora, sin excesiva dificultad, tal dualidad se fundamentaba en la diferente base documental propia del juicio especial, dada su configuración estrictamente revisora, y la que pudiera aportarse al juicio ordinario contradictorio del art. 66 L.H. con plenitud probatoria y alegatoria.

Desaparecida tal diferencia en aplicación de la nueva doctrina de la Sala 1.ª, ante la indiscriminada naturaleza plenaria del juicio sumario, es preciso encontrar alternativas diferenciales que no resultan fáciles de hallar. Esta necesidad persiste pues, como afirma la propia Sala, es evidente que sigue vigente la referida dualidad procesal.

C) Las necesarias diferencias apuntadas debieran ahora buscarse en el distinto objeto de uno y otro proceso que determinara la inexistencia de cosa juzgada entre ambos.

Y a mi juicio el problema resulta insuperable pues si bien hay supuestos de validez del título que no pueden ser objeto de enjuiciamiento en sede registral, ni por tanto en el ámbito del art. 328 L.H., el problema surge cuando apreciamos que por el contrario el más reducido ámbito de análisis de la validez del negocio en el proceso sumario puede lógicamente discutirse siempre en el juicio contradictorio

y la amplitud probatoria y de cognición diluye totalmente la diversidad. El problema se acrecienta si apreciamos que la propia STS 1214/2025 llega a una respuesta positiva ante la pregunta de *"si el objeto de la impugnación del juicio verbal del art. 328 L.H. se ve afectado por esa limitación de objeto y medios de prueba…"*.

En este sentido es evidente la mayor amplitud, en cualquier caso, del enjuiciamiento contradictorio del art. 66 L.H. respecto del posibilitado por el art. 328 que, a su vez, entronca con el ámbito de calificación de la validez del negocio del art. 18 L.H. De esta manera resulta palmario que al implicar la valoración de aspectos fácticos potencialmente contradictorios el Registrador no puede calificar por ejemplo la buena fe del título presentado, ex art. 34 L.H., o la usucapión alegada. Tampoco aspectos ulteriores de la vida contractual como la resolución, revocación o rescisión del negocio que generó el derecho inscribible, supuestos todos ellos alcanzados por la ineficacia de que habla el propio art. 328 L.H. y que no hay duda, solo tienen cabida en el juicio plenario contradictorio. De igual manera, en éste podrán discutirse cuestiones afectantes a la validez de títulos ya inscritos, previa su calificación positiva[24], que no tienen cabida en el ámbito del proceso especial tan solo viable ante calificaciones negativas del título propio.

El problema surge, como dice la citada SAP de Madrid de 13 de mayo de 2009 con *"los aspectos previos enjuiciados"* sobre la validez del título pues la amplitud probatoria y de cognición determinan un enjuiciamiento equivalente del que, sin embargo, no surgiría le eficacia de cosa juzgada y que incluso podría discurrir paralelo al procedimiento ordinario entre las mismas partes y con el mismo objeto. En definitiva, diríamos que sobre la base de que todos los juicios sumarios sobre la validez del negocio pueden igualmente decidirse en sede del proceso ordinario del art. 66, es lo cierto que, vinculado con la idea de cosa juzgada, a pesar de la compatibilidad que expresamente proclama el art. 328 L.H. difícilmente podrá eludirse aquélla cuando el ulterior litigio contradictorio verse sobre los aspectos relacionados con la validez del negocio analizados con plenitud probatoria en el marco del proceso especial.

En definitiva, el proceso especial del art. 328 L.H. perdería su razón de ser desde el momento en que todos los aspectos que conforman su predeterminado objeto pueden ventilarse también, sobre idéntico tema y con la misma plenitud probatoria, en el marco del art. 66 L.H. Dicho en sentido inverso no tendría sentido admitir que en este último pudieran también discutirse los aspectos sobre validez del negocio sujetos a la decisión y valoración plenaria del juicio especial.

La única diferencia, y no siempre existente, radicaría en la configuración de la relación jurídico-procesal pues en un caso se demanda al Registrador, que defiende el interés del perjudicado por la inscripción, y en otro directamente a éste.

7.5. Otras diferencias teóricas con el proceso contencioso-administrativo

A) Preclusión administrativa y posible reiteración del procedimiento registral

Hay otra diferencia importante con el proceso contencioso-administrativo, diríamos que esencial, que viene constituida por el art. 108 del R.H., frontalmente contrario al art. 28 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

Recordemos que el precepto reglamentario evita la indefensión del interesado, aún considerando el carácter estrictamente revisor del proceso especial, pues impide la aplicación del art. 28 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa en cuya virtud *"No es admisible el recurso contencioso-administrativo respecto de los actos que sean reproducción de otros anteriores definitivos y firmes y los confirmatorios de actos consentidos por no haber sido recurridos en tiempo y forma"*.

Por el contrario, el referido art. 108 R.H permite en todo caso nuevas presentaciones, normalmente con documentos añadidos [25] y, en principio, su hipotética cosa juzgada [26] en ningún caso afectaría a los procesos que entre si se entablen por los particulares sobre la validez del título aunque ésta ya se hubiera analizado en sede del juicio especial revisor —que no plenario del art. 328 L.H.

B) La inaplicación al procedimiento registral del art. 400 de la LEC.

Adicionalmente, concluiremos que sobre la base del carácter revisor en ningún caso jugaría el efecto preclusivo del art. 400 de la LEC [27] o lo haría en términos necesariamente más limitados. Conclusión mucho más discutible si se considera su carácter plenario y que, con esta nueva perspectiva, sin duda cercena las posibilidades que el art. 108 RH permite.

C) La doctrina de la Dirección General derivada del derogado art. 127 R.H.

Si bien el art. 127 R.H.[28] fue derogado por la Sentencia de la Sala 3.ª de 22 de mayo de 2000 las vicisitudes de tal derogación, que no es momento de reiterar, determinaron que la Dirección General siguiera aplicando su contenido en numerosas Resoluciones [29] si bien ahora fundado en principios generales y ya no en la norma derogada. De esta manera se concluye que nada se opone a que, si se comprueban nuevos defectos, una vez revocada la inicial calificación, prime el principio de legalidad de forma que cabe calificar otros defectos sin perjuicio de un nuevo recurso y de la eventual responsabilidad disciplinaria que el propio art. 258.5 de la L.H. afirma.

En todo caso tal primacía del principio de legalidad pugna de nuevo con la consideración plenaria del juicio especial.

VIII. UNA DISTORSIÓN ADICIONAL: LA PRESENCIA DE LOS TERCEROS PERJUDICADOS POR EL ASIENTO

8.1. La realidad judicial de su llamamiento

La distorsión del carácter estrictamente revisor juicio verbal se venía constatando, en la práctica, en algunos casos en que conforme al párrafo 3.º del art. 328 se emplazaba a terceros interesados en oponerse a la práctica del asiento quienes comparecían [30] para contradecir, con todo tipo de argumentos y pruebas, los esgrimidos por el actor. Todo ello con una presencia pasiva del Registrador que

observaba cómo, en definitiva, el juicio especial pretendía convertirse en el juicio plenario contradictorio entre partes del art. 66 L.H. aunque la demanda se hubiera dirigido inicialmente contra él conforme a la acertada doctrina contenida en la STS de 14 de enero de 2015.

En cualquier caso, resultaba más difícil de justificar la limitación argumental y probatoria que para estos terceros podía derivar de la extensión al juicio verbal del contenido del art. 326 L.H. Ya advirtió esta realidad la Audiencia de Pamplona en la propia Sentencia de 20 de mayo de 2025 que, ulteriormente, da lugar a la Sentencia de la Sala 1.ª del TS n.º 1213/2015 de 4 de septiembre. Doctrina la de la Audiencia navarra que, como es sabido, ya refleja la misma tesis sobre el alcance revisor que la Sentencia de la Sala 1.ª específicamente analizada en el presente trabajo [31]. En ella, tras expresar la Sala el genérico carácter revisor del juicio verbal del art. 328 LH, en aquel momento imperante, advierte el problema que ello representaba para estos terceros al afirmar que *"por el contrario no existe norma alguna que restrinja en similar forma los derechos o facultades de oposición del tercero interesado, al que la ley permite llamar para intervenir en este tipo de litigios. Dicho tercero interesado no podrá formular alegaciones de fondo relativas a la vigencia o preferencia de un derecho de dominio sobre otro, ni relativas a la eficacia o ineficacia de los negocios jurídicos causales subyacentes. Pero sí podrá formular motivos de oposición de carácter registral que puedan asistir a su derecho de defensa, para cuya articulación es llamado a intervenir, sean los motivos esgrimidos en la calificación discutida o, en su caso, otros motivos distintos igualmente sustentados en normativa registral…"*.

Ciertamente hasta ahora venía siendo infrecuente la presencia de tales terceros en el juicio verbal directo contra la calificación pues, a diferencia de lo que ocurre en el art. 14.2 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria que obliga al promotor a designarlos para su citación, el párrafo 3.º del art. 328 la menciona para los casos en que media Resolución de la Dirección General: *"a este fin recibido el expediente el Letrado de la Administración de Justicia a la vista de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, les emplazará para que puedan comparecer en los autos"*. Así las cosas, el actor nunca tiene interés en la comparecencia de su *"oponente"*, por lo que en su caso tan solo solicita el emplazamiento de quienes coadyuvan con su tesis [32] y el LAJ pocas veces suple esa omisión. Sin embargo, la práctica también pone de manifiesto que en ocasiones [33] el potencialmente perjudicado por el asiento pretendido e inicialmente denegado tiene noticia del procedimiento personándose para reforzar la negativa a su práctica. Obviamente el art. 328 III dificulta su rechazo que, en la práctica, *"abre"* el juicio verbal a todo tipo de contra argumentos y pruebas como ya intuyó y plasmó la Audiencia de Pamplona en la anteriormente citada Sentencia.

8.2. La descoordinación sistemática derivada de la regla analizada

Con una perspectiva general cabe indicar que la ley 24/2001 a la vez que reorganiza la revisión judicial de las calificaciones e introduce el juicio verbal del art. 328 L.H. —entonces tan solo frente a Resoluciones de la Dirección General— contiene la referencia que comentamos a los terceros interesados sin duda con un cierto paralelismo con el art. 49 de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

Sin embargo, más concretamente, la referida norma puede ser debida a que alguien leyó equivocadamente el § 92 de la Ley del Registro de la Propiedad alemana (Grundbuchsordnung [34]) que dentro del procedimiento registral incluye como parte a todos los afectados por la inscripción de forma que están legitimados para intervenir en un procedimiento cuya naturaleza se asimila expresamente a los de jurisdicción voluntaria.

A la hora de justificar el precepto germano, y al igual que ocurre con la actual Ley de la Jurisdicción Voluntaria (arts. 3.1 y 14.2) se piensa que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria es una cuestión esencial determinar las personas cuyos derechos subjetivos materiales se van a ver afectados por el procedimiento, pues son las que deben ser parte en el mismo. Sin embargo, en nuestro sistema, donde está expresamente proscrita la llamada a tales terceros en el seno del procedimiento registral, en principio carece de sentido su presencia en la ulterior fase jurisdiccional. Emplazamiento que únicamente lo tendría si, como en el derecho alemán, hubieran sido parte en la fase previa del procedimiento de forma que la defensa de su interés no estuviera específica y exclusivamente encomendada, como realmente está, al registrador.

Por consiguiente, entiendo que tal regla resulta perturbadora a la vez que injustificada pues su inserción en el sistema no se coordina con el resto de normas vigentes. En este sentido, por un lado, debe destacarse que en nuestro caso no es la Administración quien emplaza, normalmente conocedora de los intereses en juego, tampoco el promotor del expediente como ocurre con el art. 14.2 de la LJV, sino que es el propio Tribunal, a través del LAJ, quien teóricamente debe articular esos emplazamientos careciendo de elementos de juicio para hacerlo si no le son rogados en con la propia demanda.

Por otro lado, y es donde creo se manifiesta la descoordinación con el sistema, resultaba innecesaria tal regla porque la defensa de esos terceros fundamenta, precisamente, la esencia de la calificación registral sobre la base documental del art. 18 de la L.H. rindiendo superflua la presencia de estos interesados a los efectos de la práctica del asiento. Es la idea tantas veces repetida del registrador como "Fiscal de los ausentes del procedimiento".

Concluiríamos por ello que la norma peca de un equivocado garantismo pues desconoce que el registrador no defiende un interés propio sino el de esos terceros. Situación totalmente diferente a la que concurre tanto en el derecho alemán —donde específicamente son parte en el procedimiento registral— como en el ámbito tipo del recurso contencioso-administrativo, en el cual tiene más sentido su presencia pues, en principio, la Administración defiende un interés propio y, en ningún caso, de forma específica sino a lo sumo como consecuencia indirecta de su posicionamiento con la decisión administrativa, el de los terceros afectados por la actividad de la Administración.

8.3. Los casos en que está justificada la presencia de tales terceros

Una vez más debe ponerse de manifiesto que en nuestro ámbito procedimental, dada su variedad, resulta difícil instaurar reglas cerradas que se acomoden a las instituciones procesales comunes. En este sentido debe indicarse que la pre-

sencia de tales terceros puede estar justificada cuando no se pretenda con ella alterar el *factum* documental tenido en cuenta para emitir la calificación negativa sino tan solo para apoyar, argumentalmente, la decisión registral. Así ocurrió, por ejemplo, en la equivocada Sentencia 427/2017 de 7 de julio de 2017 donde el T.S. consideró la vigencia indefinida de las anotaciones de embargo desde la emisión de la certificación de cargas. Doctrina más tarde cabalmente alterada por la contenida en la STS de 4 de mayo de 2021.

En todo caso, en lo que interesa al presente discurso, es lo cierto que en aquel proceso comparecieron los anotantes de embargo perjudicados por la práctica del asiento con plenitud alegatoria argumental pero sin necesidad de alterar la base fáctica litigiosa tenida en cuenta por el Registrador, no precisada por tanto de aclaración o matización alguna. El debate era estrictamente jurídico y alcanzaba a la forma de prorrogar las anotaciones de embargo y su eventual caducidad. Es la misma idea que ya apuntó la Audiencia de Pamplona, en la Sentencia anteriormente comentada, donde se preveía la presencia de esos terceros para reforzar el acervo argumental de la nota de calificación pero en ningún caso alterar la base documental sobre la que proyectarse.

Como resumen de cuanto antecede entiendo que la mención del art. 328 III, salvo en casos como el anteriormente descrito, es extravagante y perturbadora pues, como queda dicho, en la práctica produce graves distorsiones del hasta ahora juicio revisor. Con su consideración plenaria la presencia de tales terceros determinará, probablemente, el que se transite hacia un mayor acercamiento del juicio especial del art. 328 L.H. con el ordinario del art. 66 haciendo más difícil aún deslindar sus perfiles identificadores.

8.4. Especial referencia a los expedientes de jurisdicción voluntaria

Como venimos afirmando la cuestión presenta perfiles específicos en el ámbito de los expedientes de jurisdicción voluntaria cuya decisión incide en la práctica de asientos registrales. Fundamentalmente, por ser los más habituales, cabe pensar a efectos discursivos en los expedientes descritos en el art. 198 de la L.H., resultantes de la ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria, desarrollados en los siguientes arts. 199 a 210 L.H. Expedientes que entiendo deben conceptuarse como de jurisdicción voluntaria como deriva no solo de su configuración sino expresamente del párrafo final del art. 198 L.H. en cuya virtud "*La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél*".

Como premisa básica, aunque referidos al mismo título, creo oportuno diferenciar el específico expediente de jurisdicción voluntaria y el ulterior procedimiento registral que tenga por objeto la práctica de asientos derivados de aquél. Tal diversidad puede verse con más claridad en los expedientes descritos en el art. 198 de la L.H. cuando son tramitados por el Notario pues entonces determinan el inicio del ulterior procedimiento registral tendente a la práctica de la inmatriculación, de la incorporación de base gráfica, etc. Mas complejo es diferenciarlos cuando el expediente es tramitado y decidido por el Registrador donde, de alguna

manera, se fungibilizan el expediente de jurisdicción voluntaria y el procedimiento registral que concluye con la denegación de la práctica del asiento.

En todo caso, planteado el juicio verbal del art. 328 L.H.[35] contra la negativa a practicar el asiento pretendido (inmatriculación, incorporación de base gráfica, reanudación de tracto, etc.) puede resultar coherente concluir que quien fue parte en el expediente previo lo sea también en la revisión judicial de la calificación negativa que la culmina.

Pero a la vez, para evitar el confusionismo imperante que hemos puesto de relieve, debe reafirmarse la idea de que, aún contando con la presencia en sede judicial del opositor, el juicio verbal del art. 328 L.H. no puede tampoco en estos casos convertirse en el contradictorio plenario al que remite el art. 1.2 de la Ley 15/2015. Es decir, el proceso contradictorio (civil) que debe sustanciarse para dirimir la controversia de fondo existente a la que debe ser ajeno el Registrador.

Tal conclusión se puede advertir con más claridad por referencia a los supuestos en que media oposición en los expedientes de reanudación de tracto donde la regla CUARTA del art. 208 L.H.[36] sanciona que *"si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca"*. Es evidente que en estos casos el juicio verbal contra la calificación denegatoria, a lo sumo podrá ser cauce para discutir la condición de *"interesado"* del opositor, pero en ningún caso la procedencia de fondo de la oposición que debe reenviarse al procedimiento contradictorio.

Y para acabar indicaré que frecuentemente las calificaciones negativas de estos expedientes se fundan en la existencia de las *"dudas"* del Registrador que los diversos preceptos contemplan para denegar el asiento. El juicio verbal del art. 328 L.H. debiera limitarse a valorar si tales dudas eran *"razonables"* [37] y en ningún caso a disiparlas en función de múltiples y nuevas pruebas que realmente deben hacerse valer en juicio contradictorio contra el opositor que las propició.

IX. REFLEXIONES ADICIONALES SOBRE LA TUTELA JUDICIAL OTORGADA EN EL CASO DE LA STS 1214/2025

Antes de exponer las conclusiones de este trabajo cabe efectuar alguna consideración adicional, quizás interesada, vinculada con el resultado final al que accede la Sentencia 1214/2025 que venimos comentando. Reflexiones que deben valorarse conjuntamente con el hecho, determinante del Fallo, de que carecía de todo sentido persistir en el alcance estrictamente revisor del juicio especial reenviando el tema a un nuevo procedimiento registral ocho años más tarde de haberse iniciado cuando en autos ya constaban todos los presupuestos necesarios para la práctica del asiento.

Sin embargo, también cabe una lectura alternativa de la Sentencia, como he dicho quizás interesada, por referencia a las circunstancias y omisiones habidas en el específico caso litigioso.

a) Puede resultar difícil aceptar el que se otorgue la plena tutela judicial a quien, falto de diligencia en un primer momento, omitió acompañar una certificación del Registro Civil de la que disponía y que resultaba imprescindible para la práctica del asiento.
b) Puede ser también difícil aceptar la tutela judicial otorgada a quien disponiendo de un mecanismo legal relativamente sencillo para obviar el defecto advertido —una nueva presentación ex art. 108 R.H. incorporando tal certificación— acude a la vía judicial en contra de la tesis entonces vigente de la Sala 1.ª del TS cuyo tránsito ha durado ocho años y consumido no pocos recursos públicos.
c) Y es sobre todo difícil de asumir que para proporcionar tutela a quien así se condujo se alteren previamente, de forma radical, las bases de un sistema coherente como alternativa a fundamentar el Fallo estimatorio en principios generales como el de justicia material o economía procesal.

X. PLANTEAMIENTO CRITICO FINAL DE LAS ALTERNATIVAS SOBRE LA NATURALEZA DEL PROCESO ESPECIAL DEL ART. 328 L.H

Al margen de la necesidad de que, hoy en día, deba asumirse en la práctica forense el entendimiento plenario proclamado por la Sala 1.ª del T.S. cabe, a nivel teórico, plantearse la manera de solventar los problemas que derivan de un entendimiento indiscriminado tanto de la tesis revisora, hasta ahora imperante, como de la idea radicalmente plenaria del proceso especial.

Por ello es evidente, a mi juicio, que deben buscarse soluciones que huyan del maximalismo doctrinal de una y otra conceptuación, sea cual la que de las dos se parta. Es decir, cabe concluir tanto la idea revisora articulando las excepciones que eviten sus disfunciones prácticas como la idea plenaria con las oportunas matizaciones que permitan seguir pensando en la duplicidad procesal que la normativa hipotecaria recoge.

En cualquier caso, y como planteamiento general, debe subrayarse que en ningún caso puede imputarse a su autor responsabilidad alguna derivada de la calificación negativa cuando el asiento llegue a practicarse por decisión judicial en virtud de documentos o alegaciones que excedieran los que se tuvieron en cuenta a la hora de calificar. Y la misma idea debe predicarse, superando en cualquier caso el criterio del vencimiento objetivo, cuando se inscriba el título como consecuencia de esa decisión judicial que haya tenido en cuenta lo que el registrador no pudo valorar por serle desconocido.

10.1. La opción por la tesis revisora y la caracterización de sus excepciones

Como se desprende de la lectura de las páginas precedentes entiendo que la opción más adecuada radica en mantener la esencia revisora pues desde una perspectiva registral resulta sistemáticamente más acorde con el conjunto normativo en que se inserta el proceso especial. En todo caso resulta también evidente que la caracterización del juicio como estrictamente revisor no debe llevar al extremo

de alcanzarse las soluciones que se contienen en las iniciales Sentencias de la Sala 1.ª 627/2017 de 21 de noviembre y 821/2021 de 30 de noviembre cuyos supuestos debieron decidirse, a mi entender, en sentido contrario al producido en función de una elemental aplicación del principio de economía procesal.

De esta manera, por referencia al específico caso litigioso decidido por la STS 1214/2025, resultaría sin duda erróneo obstaculizar el que en sede judicial, aún revisora, no pudiera valorarse, a efectos de acordar la práctica del asiento, la efectiva inscripción en el Registro civil de unas capitulaciones matrimoniales que, con escasa diligencia, no se mencionó y acreditó en el momento de presentación del título. Conclusión a la que, en el fondo, acertadamente accede la Sentencia del Pleno origen de este comentario.

Sobre tal base el problema radica en catalogar conceptualmente las excepciones a la aplicación del carácter revisor dada la ambigüedad que representa el mero reenvío a los principios de economía procesal y justicia material aún cuando siempre deban ser tenidos en cuenta.

Así las cosas, entiendo que debe aceptarse la apertura del proceso, superando su alcance estrictamente revisor, cuando se aporten nuevos documentos —atípicamente puede pensarse en alguna otra prueba[38]— que resulten literosuficientes para la práctica del asiento de los que generalmente, no siempre, pudo disponer el actor pero no aportó con la solicitud inicial que desencadena el procedimiento registral. Y considero como tales aquellos documentos que reflejen hechos no susceptibles de contradicción por las personas teóricamente perjudicadas por el asiento interesado.

Tal apreciación tiene claro anclaje en el principio informador del sistema que fluye del propio Reglamento Hipotecario cuyo art. 98 detalla algo más el alcance de la calificación de los documentos notariales al posibilitar el análisis de las cuestiones que *"afecten a la validez de los mismos…siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos"*. Tal mención es ejemplarmente relevante para concluir la hipotética literosuficiencia de la nueva documentación presentada con la demanda sin que resulte posible una valoración contradictoria de su contenido previo emplazamiento en sede registral del hipotéticamente perjudicado por el asiento. Es la misma idea, ya expresada, de que la calificación, y entiendo que también el juicio verbal, no puede extenderse a hechos que no deriven indubitadamente de la documentación presentada en la medida en que sean susceptibles de puesta en cuestión por el contradictor al que afecta.

En este sentido el fundamento de tal conclusión radica en la imposibilidad de que el registrador valore aspectos de hecho, respecto de los que quepa contradicción —ejemplarmente la buena fe del art. 34 L.H. o la usucapión[39] como modo adquisitivo— que, consecuentemente, tampoco deben poder analizarse en el ámbito del proceso especial ajeno al debate entre interesados. Estas cuestiones deben decidirse, tan solo, en el marco del proceso contradictorio en el que contiendan las partes con plenitud alegatoria y de cognición tal y como indica el art. 66 L.H.

Complementando esta idea indicaré que el enjuiciamiento de su potencial literosuficiencia podrá ser valorada por el Tribunal si, aún aportado con la demanda, se considera por el Registrador demandado que no resulta determinante al efecto pretendido. Y tal decisión registral debe fundarse, precisamente, en la nece-

sidad de contradicción ya que ello trasciende de las competencias registrales y del relevante art. 101 R.H. Incluso podría añadirse a ello la vulneración de la tajante prescripción del art. 132 R.H., consustancial con la independencia del registrador respecto de los intereses particulares en juego. Lo que no es posible es que ante las dudas fácticas se abra el juicio verbal a todo tipo de pruebas que el registrador no puede contradecir pues su ámbito competencial se restringe a los elementos que el art. 18 L.H. describe. La novedad, fundada en la propia doctrina del T.S., radicaría por tanto en que esa base documental literosuficiente pueda aportarse en sede judicial aún obviando la ortodoxia registral[40].

En cualquier caso, ha de tenerse muy presente que como alternativa a su admisión en sede judicial siempre está la posibilidad de una nueva presentación (art. 108 R.H.) mucho más racional en los casos en que la documentación de que se disponga sea suficiente para la práctica del asiento inicialmente denegado y no existan problemas de prioridad. En definitiva, si lo omitido es axiomáticamente determinante del asiento inicialmente denegado, debiera reconducirse el tema a una nueva presentación y no al juicio verbal[41].

10.2. La idea plenaria del proceso especial y su necesaria matización

Alternativamente al modelo expuesto puede pensarse en la nueva idea plenaria pero, a la vez, necesitada de matizaciones para evitar las disfunciones ya relatadas.

Recordemos, con carácter previo, que también parece imprescindible persistir en la diferenciación de procedimientos y, a tal efecto, hay que evitar que el juicio especial del art. 328, muy especialmente cuando la nota de calificación afecte a la validez del acto dispositivo contenido en el título (art. 18 L.H.), con todas las variables evidenciadas por la práctica, se abra a la posibilidad de una cognición plena con trámites alegatorios y probatorios ilimitados. Es decir, a un juicio por el que se "*declare la validez del título*" rechazado por la calificación (art. 66 L.H.). Un entendimiento indiscriminado de la naturaleza plenaria por parte de los operadores jurídicos conduce, ya está ocurriendo, al planteamiento de demandas que sin duda exceden con mucho de las cuestiones que el registrador pudo decidir en su marco competencial. La frecuentemente escasa especialización de los operadores forenses en esta materia hace que ya se esté mencionando de forma indiscriminada la STS 1214/2015 como fundamento para todo tipo de alegaciones y pruebas necesitadas de contradicción y que para nada tienen en cuenta la necesaria duplicidad procedimental de la que también habla la Sala 1.ª. La realidad es que se hace *tabula rasa* asumiéndose por no pocos demandantes la idea que se está ante un juicio plenario, en el que ya vale todo, aún dirigido contra el registrador necesariamente ajeno a las disputas entre particulares (art. 132 R.H.).

Frente a ello creo que la excepcionalidad que debiera matizar la referida naturaleza plenaria se concretaría en los mismos términos que anteriormente he señalado. Por un lado, en cuanto al objeto —como ya dijo la SAP de Madrid de 13 de mayo de 2009—no es posible su ampliación a materias que no encajan en el ámbito de la calificación de los títulos notariales (art. 18 LH), administrativos (art. 99 RH) o judiciales (art. 100 RH).

Por otro, y aquí es donde hemos centrado el debate, la alegación de nuevos hechos y pruebas que sirvan a la práctica del asiento debe limitarse, como anteriormente he descrito, a los que resulten literosuficientes sin necesidad de contradicción por su oponente. En terminología del art. 98 R.H a hechos determinantes de la validez del título "*que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos*".

En definitiva, por uno u otro camino se debe llegar a la misma solución si bien, insisto en ello, creo sistemáticamente más adecuado, pues fuerza menos la institución registral, partir de la idea revisora con las matizaciones descritas.

Finalmente, reitero que sea cual sea la tesis que se asuma, la incorporación al proceso de nuevos elementos que propicien la práctica del asiento, inicialmente denegado, debe conllevar, axiomáticamente diría, la exención de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera surgir como consecuencia de la estimación de la demanda sobre una base fáctica diferente. Y, específicamente, a la inaplicación del principio objetivo de vencimiento en materia de costas contenido en el art. 394 LEC".

NOTAS

[1] Con esa misma fecha y con el mismo contenido doctrinal se dictaron las Sentencias 1213/2025 y 1215/2025, siendo Ponente de todas ellas SANCHO GARGALLO, Ignacio. El presente comentario se refiere exclusivamente a la STS 1214/2025 y a su concreto supuesto de hecho.

[2] GUILARTE GUTIERREZ, V. "El procedimiento registral y su revisión judicial", ed. Lex Nova, noviembre 2010, especialmente págs. 439 y 440. Previamente con amplia justificación págs.355 y ss.

[3] El presente trabajo se nutre, esencialmente, de la experiencia acumulada por mi intervención en más de dos mil juicios interpuestos contra calificaciones negativas.

[4] En el Recurso de Casación que da pie a la Sentencia comentada —fechado en mayo 2020— se citaban en este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife (Sección 3.ª) de 12 de abril 2019 y la Sentencia de la SAP Navarra n.º 70/2019 (Sección 3.ª) de 22 de marzo de 2019.

[5] Es interesante la idea expresada en la Sentencia de la AP Madrid, sección décima, n.º 321/2009 de 13 de mayo, donde se afirma que la revisión judicial de la calificación *"comporta una interpretación jurídica tan objetiva y abstracta como permitan las situaciones jurídicas que derivan de los documentos en los que se contienen los negocios…"*.

[6] En ella se argumentaba que *"con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito de impugnación de la calificación pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos"*.

[7] Insistiré en que plantea dudas la oportunidad del tránsito desde lo particular a lo general, derivado de que la Sala 1.ª, como se asume en esta afirmación, tan solo conoce *"éste y otros procedimientos…",* sin duda patológicos, pero quizás careciendo de una visión general de la conflictividad que el juicio verbal presenta en su aplicación.

[8] Como ya hemos indicado tal duplicidad no es extravagante. Baste recordar los arts. 1.2, 6.2 y 19.4 de la Ley 15/2015 de 2 de julio de la Jurisdicción voluntaria.

[9] Establece su párrafo inicial que *"El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma"*.

[10] La superación de la limitación del *"objeto",* expresamente mencionada por la Sala, plantea aún más problemas a la hora de mantener la duplicidad procesal con la nueva consideración del juicio especial del art. 328 L.H.

[11] Es oportuno rescatar la idea, hace tiempo apuntada por LOPEZ LOPEZ, A. ("La calificación registral de las resoluciones judiciales: notas críticas", en Teoría & Derecho, n.º 5/2009 pág.98) quien criticaba el nuevo modelo de revisión judicial de la calificación dada su *"indefinición de cuestiones capitales como la relación entre el juicio revisorio y el plenario sobre la nulidad o validez del título"*.

[12] Por referencia al ámbito registral no es extraño al proceder de la Sala la loable matización de alguna de sus doctrinas tras advertir sus posibles disfunciones. Es el caso de la STS 427/2017 de 7 de julio, a propósito de la prórroga indefinida de las anotaciones preventivas de embargo a partir de la solicitud de certificación de cargas, luego matizada por la STS 237/2021 de 4 de mayo en el sentido de considerar que la relevancia de la expedición de tal certificación debe limitarse a prorrogar desde entonces durante cuatro años, y no indefinidamente, la vigencia de la anotación de embargo

[13] Sigue teniendo plena actualidad la descripción de todos ellos contenida en el Preámbulo del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto. Allí se dice que *"El segundo grupo de intereses potencialmente afectados por la realización de un negocio jurídico inmobiliario o*

mercantil es el de los denominados terceros, pues, a través de los asientos registrales, se impone a la comunidad entera un determinado statu quo jurídico-real inmobiliario. Por ello, bajo esta expresión se engloba con carácter general a toda la comunidad. Además, no en vano el incumplimiento por las partes de una norma, ya sea una disposición legal o reglamentaria, ya una ordenanza municipal o cualquier otra de carácter vinculante, perjudica a todos y, con carácter específico, a los terceros, que son aquellas personas, muchas veces desconocidas e indeterminadas, que como acreedoras, titulares de derechos, inscritos o no, o de expectativas sobre ellos están interesadas en la suerte de tales derechos. Si las partes consiguiesen eludir normas imperativas con éxito, obtendrían ventaja competitiva sobre el resto, lo que incrementaría los costes transaccionales y la ineficiencia del sistema económico.

El carácter general de estos intereses, así como el frecuente anonimato de sus titulares, llevó a nuestro legislador a organizar su tutela con arreglo a unos principios distintos a los que instrumentan la protección de los intereses de las partes y a atribuir esta tarea a un cuerpo específico de funcionarios, dotados de una especial responsabilidad.

[14] Aprovecho este comentario para defender, una vez más, un específico régimen de imposición de costas en estos procesos. Es evidente que el Registrador, al calificar, no defiende un interés propio sino la defensa de la legalidad registral y de los terceros que no son parte en el procedimiento registral pero que pueden ver perjudicado su interés por la práctica del asiento solicitado. En este sentido, sobre la base de su catalogación como Fiscal de los ausentes del procedimiento, debiera propiciarse que reciba el mismo tratamiento que éste tal y como dispone el art. 394.4 de la LEC si bien puede matizarse imponiéndolas cuando se aprecie temeridad en la contestación a la demanda. Hay numerosas Sentencias que así lo han entendido en base a esa defensa de intereses públicos pues es evidente que el régimen de imposición de costas en función del criterio del vencimiento desincentiva la defensa de la legalidad registral.

[15] Cabe ver a propósito de la naturaleza del procedimiento registral la Rs. de la DGRyN de 23 de abril de 2014 (BOE de 30 de mayo) cuyo Fundamento de Derecho 5 efectúa una adecuación de su entendimiento a partir de la STS (Sala 1.ª) de 3 de enero de 2011.

[16] El párrafo 6.º del art. 328 L.H. establece que "*Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso*".

[17] Es oportuno el reflejo del pasaje del art. 66 que nos afecta: "*Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos*".

[18] Por su parte el art. 328 L.H. establece en su último párrafo que "*Lo establecido en este artículo se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. El procedimiento judicial en ningún caso paralizará la resolución definitiva del recurso*".

[19] En la actualidad tales *"periciales"* son relativamente frecuentes en este tipo de conflictos si bien, para obviar su valoración que no puede ser cuestionada por el registrador demandado, es habitual la referencia en la Sentencia a que no pueden tenerse en cuenta al no haberse aportado en el momento de la presentación del documento a calificación. Y ello sin perjuicio de….

[20] A propósito de tal compatibilidad, y a modo de excepción, cabe mencionar la referencia del art. 203.1 *in fine* L.H., referido al expediente notarial de inmatriculación de fincas, donde se indica que *"fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente"*.

[21] Exposición de Motivos de la Ley 29/1998 reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

[22] SSTC 160/2001 de 5 de julio y 155/2012 de 16 de julio citadas en el Fundamento de Derecho 4 de la propia STS 1214/2025.

[23] La consideración plenaria del proceso especial y la difícil compatibilidad de ambos en lo que afecta a la validez del negocio, están generando ya conclusiones sin duda equivocadas. A título de ejemplo mencionaré que una reciente Sentencia de un Tribunal de Instancia afirma, como conclusión inicial sobre la nueva naturaleza jurisprudencial del proceso, derivada de las Sentencias de 4 de septiembre de 2015, que *"el objeto del juicio especial se ciñe por el art. 328 a la procedencia o improcedencia de la calificación negativa del registrador y queda expresamente excluida la validez o no del negocio jurídico que subyace en el documento objeto de calificación registral. Es un proceso para controlar la legalidad de la calificación y no prejuzga la validez o no del título".* Tal conclusión margina el contenido calificable del art. 18 L.H. y la doctrina de la STC 207/1999 de 11 de noviembre que lo reafirma, anteriormente transcrita.

[24] Respecto de las calificaciones positivas ya hemos hecho referencia al atípico procedimiento regulado en el art. 258.3 de la L.H.

[25] Entiendo que, ante una nueva presentación, aun no incorporando nuevos documentos, debiera emitirse una nueva calificación si bien clonando lo ya decidido y con una nueva prioridad. Así lo ha indicado la Dirección General reiteradamente.

[26] Todo lo relacionado con la cosa juzgada del juicio verbal del art. 328 L.H. debe ser objeto de una profunda revisión a la luz de la nueva doctrina de la Sala 1.ª.

[27] En contra de las previsiones de dicho art. 400 LEC, parece evidente que puede presentarse de nuevo a calificación el título litigioso, inicialmente rechazado —aun aportando hechos y documentos que pudieron ser alegados en la presentación inicial—, sin que el Registrador pueda negarse a su calificación alegando que en su día debieron presentarse todos los documentos acreditativos de la viabilidad del asiento pretendido. La lógica registral conlleva que si no lo hace la prioridad del título solo alcanzará a la nueva presentación y no a la antigua.

[28] Establecía este precepto reglamentario que *"La calificación del Registrador, en orden a la práctica del asiento de presentación y de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales deberá ser unitaria y deberá incluir todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se le presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto deberá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso".*

[29] Resoluciones de 12 de noviembre de 2001 y 14 de septiembre de 2017, con otras muchas intermedias que igualmente recogen la cita del art. 127 RH. Recordemos que su contenido es similar el del art. 59.2 del RRM, éste vigente al no verse alcanzado por la citada Sentencia de la Sala 3.ª.

[30] Como es sabido en un registro de derechos como es el nuestro la práctica de un asiento implica la cancelación o gravamen del previo que le precede y contradice: el nuevo propietario expulsa del registro al anterior.

[31] Precisamente por contradecir frontalmente la doctrina de la Sala 1.ª se interpuso el Recurso de casación.

[32] El emplazamiento a quienes coadyuvan con el demandante carece de todo sentido, estando expresamente proscrito, en el marco del proceso contencioso-administrativo pues en su caso debieran haber recurrido la calificación registral. En la práctica es mucho más frecuente tal llamamiento —pues los designa interesadamente el actor— que el de los perjudicados por la práctica del asiento. De cualquier forma, su presencia suele ser irrelevante pues se limitan a ratificar lo argumentado por el actor.

[33] Así suele ocurrir cuando la calificación negativa trae causa de un expediente de jurisdicción voluntaria (sobre todo los del art. 198 L.H.) donde tales interesados sí que han sido parte en el expediente y pueden llegar a conocer la existencia de la impugnación judicial de la calificación denegatoria.

[34] A diferencia de la genérica mención de nuestro art. 14.2 de la LJV la norma alemana detalla quienes son los interesados en el procedimiento registral: §92 "(1) Se consideran partes en el procedimiento: a) el propietario inscrito en el Registro de la Propiedad en el momento de la inscripción de la anotación (art. 91, apartado 3) y, si el inmueble está gravado con una hipoteca global (gravamen predial, gravamen de renta), los propietarios de los demás inmuebles gravados con este derecho que estén inscritos en el Registro de la Propiedad; b) las personas cuyo derecho sobre el inmueble o sobre un derecho que lo grave esté inscrito o garantizado mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en el momento especificado en la letra a); c) las personas que invoquen un derecho sobre el inmueble o sobre un derecho que lo grave en el procedimiento y aporten prueba fehaciente de dicho derecho a petición del Registro de la Propiedad o de una de las partes en el procedimiento. (2) No se considera parte en el procedimiento a ninguna persona cuyo derecho no se vea afectado por el ajuste de prelación."

[35] Los diversos preceptos reguladores de estos expedientes remiten a las normas generales caso de calificación negativa. Así por ejemplo el párrafo 4.º del art. 199.1 indica que *"La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales"*. Igualmente, el art. 203.1 más específicamente expresa que *"Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble"*.

[36] Tal archivo puede considerarse excepcional pues la regla general del art. 17.3 de la LJV consiste en afirmar que *"Si alguno de los interesados fuera a formular oposición, deberá hacerlo en los 5 días siguientes a su citación, y no se hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, salvo que la ley expresamente lo prevea"*.

[37] Sobre este particular, a modo de síntesis de la doctrina de la actual DGSJyFP cabe mencionar la Resolución de 9 de octubre de 2025 (BOE 24 de enero de 2026) en virtud de la cual: *"Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Del mismo modo, también se ha señalado que las dudas de identidad manifestadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el mismo al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 15 de enero de 2018, entre otras). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad"*.

[38] Básicamente pensemos en consentimientos hasta entonces omitidos en la documentación presentada pero que se manifiestan en el juicio verbal.

[39] Cabe ver por todas la Resolución de la DGRN de 19 de julio de 2018 donde se argumenta que *"Tampoco puede estimarse la alegación que se refiere a una eventual usucapión a favor del recurrente. Como ha reiterado esta Dirección General (cfr., por todas, Resolución de 19 de julio de 2017), dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales; pues, de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento. Serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención —o al menos citación por la autoridad judicial— de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme la rectificación*

del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria)".

[40] Siempre ha de tenerse en cuenta que tal posibilidad no puede amparar fraudes procesales como ocultar conscientemente documentación relevante con el fin de "sorprender" al registrador a través de su aportación en sede jurisdiccional en términos que reconducen el debate a una base que no fue la que sirvió a una calificación negativa que, de esta manera, queda totalmente desfasada.

[41] Y ello a salvo de los supuestos en que resulte de interés para el actor mantener la prioridad derivada de la inicial presentación.