

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *El procedimiento registral y su revisión judicial: Fundamentos y práctica.*

por

FRANCISCO PERTÍÑEZ VÍLCHEZ

*Profesor Titular de Derecho Civil*

*Universidad de Granada*

La revisión judicial de la calificación registral, tanto en el juicio verbal directo contra las calificaciones negativas, como en el juicio verbal contra las Resoluciones de la DGRN, estimatorias de un recurso gubernativo, tiene una incompleta, asistemática y ambigua regulación en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que genera un haz de dudas que pueden ser colmadas por interpretaciones de lo más dispar. Así lo está poniendo de manifiesto la práctica jurisdiccional, sobre todo en relación a la legitimación, al objeto y a los efectos de dichos procedimientos. Ello se ha debido a que este régimen, introducido *ex novo* de manera atropellada y deficiente por la Ley 24/2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, se ha ido conformando sin orden ni concierto por la sedimentación de materiales normativos de posteriores reformas (Ley 53/2003) y contrarreformas (Ley 24/2005).

La interpretación que propone en este libro el profesor GUILARTE respecto de los interrogantes que plantea la revisión judicial de la calificación no es una interpretación más que se justifique por el mero hecho de que las soluciones propuestas tengan cabida en la generosa ambigüedad de los campos semánticos definidos por la literalidad de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, sino que es una interpretación que hunde sus raíces en los propios fundamentos del procedimiento registral. Según GUILARTE, el sistema de revisión judicial de la calificación registral, entendido únicamente desde su literalidad normativa es inviable, puesto que en su ambigüedad cobija todo tipo de ocurrencias («el sol y la luna», «el haz y el envés»), por lo que cualquier interpretación coherente de los múltiples interrogantes que plantea debe trascender de la norma y rebuscar más profundamente en la funcionalidad del proceso registral. Desde luego que se podrá discrepar con muchas de las conclusiones de esta obra, pero el rigor intelectual exigirá que en el futuro cualquier interpretación contradictoria con la aquí expuesta, ya proceda la doctrina o de cualquier otro ámbito, esté fundada no solamente en la literalidad normativa de los preceptos citados, sino que busque su significado en los fundamentos, presupuestos y finalidades a los que el procedimiento registral sirve.

La obra trata todos los aspectos del régimen de la revisión judicial de la calificación registral tanto en el juicio verbal directo, como en el juicio verbal

contra las Resoluciones de la DGRN: la legitimación activa y pasiva, la intervención de terceros, el objeto de estos procedimientos, la eficacia de la sentencia que en ellos recaiga y su relación con el procedimiento ordinario sobre la validez y eficacia de los títulos del artículo 66 LH, el régimen de las costas, la naturaleza civil o procesal del plazo para interponer los recursos, el problema de la habitual caducidad del asiento de presentación en el momento que se interpone el recurso judicial directo contra la calificación, etc. Sin embargo, de los múltiples problemas que se abordan, dos son, a mi juicio, los más relevantes. El primero de ellos es el de la legitimación activa del Registrador en el juicio verbal contra las Resoluciones de la DGRN. El segundo y probablemente el más polémico, la caracterización de los procesos especiales de revisión judicial de la calificación registral, no como meros juicios revisorios de la calificación, sino como juicios plenarios que pueden producir efectos de cosa juzgada en relación a la validez del título que se pretende inscribir, cerrando la vía al ulterior procedimiento ordinario al que se refiere el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, cuando exista coincidencia subjetiva y objetiva con lo previamente juzgado en sede de revisión judicial de la calificación.

A lo largo de los Capítulos II y III expone el autor cuál es su consideración sobre la función registral como presupuesto sobre el que articulará en los capítulos siguientes su visión sobre las distintas vicisitudes que plantea la revisión judicial de la calificación. La metodología empleada me parece la más acertada, puesto que en buena medida las distintas propuestas interpretativas de los artículos 324 y siguientes LH, que se enfrentan en sede jurisdiccional, vienen determinadas por la consideración, más o menos elevada, que se tenga de la funcionalidad de la inscripción. En este sentido, su interpretación del régimen de revisión judicial de la calificación se asienta sobre ideas como el carácter triangular del procedimiento registral, en el que no solamente se enfrenta el interés del solicitante a la inscripción frente a la administración que debe proporcionárselo, sino también el interés de terceros que pueden verse perjudicados por la inscripción; el papel tutelar que el Registrador debe asumir a lo largo de todo el procedimiento registral, en sede administrativa y judicial, de los intereses de los posibles perjudicados y de otros intereses públicos; la autonomía del Registrador en sede de calificación y el carácter no vinculante de las Resoluciones de la DGRN, entre otras.

Centrándonos en el problema de la legitimación activa de los Registradores para recurrir las Resoluciones de la DGRN, entiende GUILARTE que el ambiguo artículo 328. IV de la LH, cuando condiciona dicha legitimación a que una Resolución «afecte a un derecho o interés del que sean titulares», no se está refiriendo a un interés personal del Registrador en la relación litigiosa objeto de calificación, sino que el interés que actúa su legitimación es un interés funcional o representativo de los perjudicados ausentes en el procedimiento registral. En la tesis de GUILARTE, el Registrador tiene encomendado en el procedimiento registral la tutela de derechos de terceros y de intereses públicos que se pueden ver perjudicados por la inscripción. Este deber de tutela es el que justifica que el Registrador tenga legitimación activa para recurrir las Resoluciones de la DGRN en representación de los terceros perjudicados, máxime si se tiene en cuenta que por «mor» de la desafortunada reforma introducida por la Ley 24/2005 se ha suprimido la legitimación activa de esos terceros afectados por la inscripción en el juicio especial contra las resoluciones estimatorias de la DGRN.

Por lo que respecta a la que, a mi juicio, es la otra gran tesis de esta obra, la naturaleza plenaria de los juicios verbales especiales de revisión de la califi-

cación judicial, GUILARTE parte de una crítica a la tesis ortodoxa que considera que dichos procedimientos son meros juicios revisorios de la calificación del Registrador, cuyo objeto se limitaría a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con aquélla. Según esta misma tesis tradicional, no es posible presentar en este ámbito jurisdiccional pruebas distintas de los documentos que fueron tenidos en cuenta por el Registrador para efectuar la calificación y consecuentemente la sentencia recaída en estos juicios verbales especiales no prejuzga en ningún caso la validez del título a inscribir, cuestión ésta reservada al ulterior procedimiento ordinario al que se refiere el artículo 66 LH, que sería plenamente compatible con aquéllos.

En contra de esta tesis ortodoxa, considera GUILARTE que los juicios verbales especiales de revisión de los procedimientos tienen naturaleza plenaria, es decir, no tienen más limitación probatoria que la que se deriva de las normas procesales generales y lo que en ellos se decida en relación a la validez de los títulos sometidos a calificación puede producir efectos de cosa juzgada, que impida su revisión en un procedimiento ordinario posterior cuando exista coincidencia objetiva y subjetiva entre ambos procedimientos, ya que la tutela judicial efectiva nunca podría obtenerse si la inscripción decidida en un procedimiento jurisdiccional lo fuera con carácter meramente claudicante o provisional.

Según GUILARTE, la tesis que preconiza el carácter meramente revisorio, provisional o nomofiláctico de los juicios verbales de revisión de la calificación, no hace sino trasladar a estos procedimientos judiciales la precariedad propia de la actividad calificadora: ciertamente, el Registrador no es un juez, ni su decisión en sede de calificación puede prejuzgar la validez o nulidad del título (tal y como se desprende de los arts. 33 LH y 101 RH), puesto que en virtud del artículo 18 LH, los medios de calificación son muy limitados y nada tienen que ver con los de los juicios ordinarios basados en los principios de contradicción, audiencia y plenitud probatoria. Siendo así, resulta obvio que la inscripción practicada tras el control de legalidad del título efectuado por el Registrador, y en su caso por la DGRN, no impide en absoluto que los interesados puedan acudir en cualquier momento a la vía judicial para contender acerca de la validez o nulidad del título. Sin embargo, cuando la calificación registral ha sido objeto de revisión jurisdiccional y no solo gubernativa, este planteamiento necesariamente ha de alterarse, pues carece de sentido que lo que ha sido objeto de un procedimiento jurisdiccional con plenas garantías procesales para las partes pueda constituir el objeto de un procedimiento ulterior, cuando exista una coincidencia de partes procesales.

Conforme a ello, GUILARTE concluye que es preciso replantear la relación entre los juicios verbales de revisión de la calificación registral y el juicio ordinario sobre la eficacia de los títulos inscritos del artículo 66 LH, no ya en términos de absoluta compatibilidad, sino de exclusión: cuanto más amplio sea el objeto de los juicios verbales, menor campo de debate quedará para el ulterior procedimiento ordinario. GUILARTE considera que el objeto de estos juicios verbales viene determinado no solo por los defectos alegados en una calificación concreta para denegar la inscripción, sino por todo lo que sea calificable conforme al artículo 18 LH. Por lo tanto, se extiende a la validez de los actos dispositivos que se pretenden inscribir, en todo lo que pueda ser valorado por el Registrador en sede de calificación. En este sentido, puede constituir el objeto de los juicios verbales la vulneración de cualquier norma imperativa y algunas deficiencias de los elementos esenciales del contrato que deriven del mismo título, como por ejemplo, la falta de expresión de la causa contractual. Por el

*Información Bibliográfica*

---

contrario, quedan exclusivamente encuadradas en la órbita del procedimiento ordinario plenario al que se refiere el artículo 66 LH, las posibles deficiencias negociales que deriven de circunstancias fácticas que no pueden ser objeto de calificación registral, como son los vicios del consentimiento o la simulación contractual, así como las causas de rescisión o de ineficacia sobrevenida a la válida constitución de la relación contractual, como puede ser la revocación o la resolución.

A modo de conclusión, podemos afirmar que el libro del profesor GUILARTE constituye el esfuerzo doctrinal más importante que se ha hecho por poner en orden la desordenada regulación de revisión judicial de la calificación registral y tiene el inquestionable mérito de aportar una interpretación a cada una de las distintas vicisitudes que plantea este régimen desde la coherencia con los fines y presupuestos de la función registral, trascendiendo el atrincheramiento doctrinal, cuando no corporativo, en una literalidad normativa capaz de dar cobertura a lo absurdo.