

siendo habitual que se inserten en los recientes manuales italianos dedicados a la enseñanza de esta asignatura. Es un procedimiento de familiarizar al estudiante con la doctrina germana y con la perspectiva alemana de enfocar el Derecho comparado.

Conviene, por último, reseñar el criterio con que se ha articulado el conveniente Apéndice que cierra la obra. En el apartado A) se insertan, en textos originales y en su traducción italiana, ciertos preceptos de los códigos europeos en vigor que tienen relación con materias en ella estudiadas. Pero los restantes apartados (índices del *Code* y del BGB, algunas leyes especiales y comunitarias, así como una selección de sentencias de casación dictadas por los Tribunales Supremos de Alemania, Italia, Francia, Austria e Inglaterra) pueden ser consultados por el alumno en la red. Personalmente alabo esta solución frente a la de incluir literalmente el material comparativo en el manual, alargándolo innecesariamente con escaso beneficio.

En conjunto cabe valorar positivamente la aparición de este nuevo manual comparativo italiano —con ciertas tonalidades germanas—, pues, aparte de la originalidad de su enfoque, contiene una síntesis bastante aceptable de lo esencial para el alumno, con una notable variedad de casos prácticos en materia contractual. Es laudable el propósito de puntual *aggiornamento* que exhibe la Profesora DIURNI, la cual, por otra parte, alude correctamente a los escasos antecedentes españoles que menciona (2); por lo demás, es sensible la ausencia total del Derecho español (doctrina y legislación) en los temas tratados en la parte cuarta de la obra. Para el lector italiano acaso hubieran sido más cómodas las citas a pie de página en vez de insertarlas en el texto.

GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente: *El informe del Registrador en el recurso administrativo contra la calificación negativa*, Colección de Cuadernos de Derecho Registral, 2006, 293 págs.

por

DAVID-ALEJANDRO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ  
*Registrador la Propiedad y Mercantil*

Que para saber a dónde vamos es preciso saber de dónde venimos es algo que entiende perfectamente Vicente GUILARTE GUTIÉRREZ, Abogado, Catedrático de Derecho Civil en la Universidad de Valladolid y autor de numerosas obras. Inicia su estudio con un proemio en el que se bosquejan las causas de la actual situación para, posteriormente, ser desarrolladas en las tres partes en las que divide su libro y, muy particularmente, en la primera.

---

(2) Se exponen en páginas 34-35 junto a los antecedentes portugueses; más adelante (pág. 43) se hace una breve referencia al problema foral, olvidando Aragón, las Islas Baleares y el territorio en que se aplica el Fuero de Baylío. Ninguna alusión al artículo 149.1.8 de la Constitución de 1978 y el ulterior desarrollo en este punto.

En la última página referenciada hay otra incorrección, esta vez atinente a Suiza, pues el Derecho Civil cantonal quedó derogado en 1907 (salvo materias muy puntuales), y en 1914 lo que se promulgó fue la adición al Código Civil del anteriormente promulgado Código de Obligaciones, adoptando éste la forma del último libro del ZGB.

La serie de Resoluciones dictadas a partir de 2004 y que tienen su origen en la de 14 de septiembre han venido a configurar, por vía de resoluciones singulares, una nueva tesis que, en la práctica, suprime la funcionalidad material del informe en defensa de la calificación que el registrador debe emitir en virtud del artículo 327.7 de la Ley Hipotecaria, pues ante la posible sanción de apercibimiento basada en el artículo 313.B.k del mismo cuerpo legal —advertida entre otras, en la Resolución de 19 de abril de 2006— ha llevado, en la *praxis* registral común, a omitir en dicho informe todo complemento aclaratorio de la nota o que conteste a las alegaciones del recurrente. Resoluciones que, según el autor, deben su maternidad a la entonces titular del Centro Directivo, ya que carecen de Propuesta de Resolución puesto que, según las mismas, dicho titular «*puede resolver por sí mismo cualquier recurso, sin que exista previamente propuesta alguna*».

Con ello, a juicio del autor, no se busca realmente la protección del administrado, sino el establecimiento de una pretendida superioridad jerárquica en materia de calificación registral por parte de la Dirección General, como queda patente en las Resoluciones dictadas a partir de mayo de 2005, pues al Registrador «*le está vedado criticar, desconocer o comentar en su calificación o, en su caso, en el Informe, las Resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo*», desoyendo al Consejo de Estado, que en su dictamen de 21 de octubre de 1999 destacó el «*estricto régimen de independencia funcional*» por parte de los Registradores.

La primera parte, bajo el título «*El estado de la cuestión y sus antecedentes*», pone de manifiesto la intención del autor al plasmar por escrito sus reflexiones: combatir las nefastas consecuencias de esta tesis o al menos facilitar una base jurídica que posibilite futuras construcciones doctrinales más acordes con los planteamientos legales y las necesidades del tráfico jurídico. Esto es, el Informe del Registrador no debe convertirse en un trámite innecesario, mero escaparate de intrascendentes datos externos —tal como parece pretender la Dirección General que, en palabras del autor, «*busca un mundo feliz, acríticamente feliz*»—.

El Informe (tradicionalmente conceptuado como «en defensa de la Nota») regulado en el artículo 115 del RH en su redacción de 1947, recalca su carácter «ilustrativo» para el órgano resolutorio del recurso, coadyuvando en la adopción de la decisión más acertada posible en defensa de la legalidad hipotecaria. Naturalmente, el Registrador no podía agregar nuevos motivos que agravasen o cambiasen la calificación. Pero de aquí a considerar que debe limitarse a recoger los datos externos del expediente hay un largo recorrido, como trata de demostrar el autor a lo largo de la presente obra.

El Real Decreto 1987/1998, de 4 de septiembre, reforma el Reglamento Hipotecario (reforma descafeinada, no obstante, por la labor de las sentencias del Tribunal Supremo de los años 2000 y 2001), sentando las bases para la configuración de un nuevo procedimiento de revisión jurisdiccional de la calificación registral en los artículos 324 y siguientes de la LH. Éste no permite considerar al recurso gubernativo como recurso de alzada, pues no era resuelto por el superior jerárquico, sino por el Presidente del Tribunal de Justicia competente.

El germen ideológico de la reforma 24/2001 (que configura el art. 327 LH) parecería encontrarse, a juicio del autor, en un proyecto normativo de 2001 de «*Acción administrativa en materia de seguridad pública*», pues suprimía el Informe en términos que, a pesar de no ser finalmente plasmados, fueron

aplicados *de facto* por las ya señaladas Resoluciones de la Dirección General, imponiendo así un criterio que el legislador pudo y que, sin embargo, no quiso establecer.

En los años anteriores a 2003 podría haber existido —aunque no de manera generalizada— una cierta cicatería argumental en la elaboración de las notas, pues sería en el momento posterior del Informe, en caso de recurso, donde se desarrollaría plenamente su motivación y fundamentación. Praxis registral que podía provocar indefensión en el recurrente, al plantearse con posterioridad a la propia presentación del recurso. Por ello, Resoluciones como la de 23 de enero de 2003, indican la necesidad de expresar íntegramente la motivación en la nota, refiriéndose el Informe así a cuestiones de mero trámite. Sin embargo, las Resoluciones iniciadas con la de 14 de septiembre de 2004 utilizarían estos mismos argumentos para llegar a resultados de mayor calado que el que se pretendía con anterioridad.

Con ocasión de la impugnación en juicio verbal del artículo 328 de la LH, los tribunales se han pronunciado en numerosas ocasiones sobre el Informe registral, y si bien es cierto que la mayoría de las Resoluciones se limitan a insertar literalmente los argumentos de la Dirección General, otras no comparten su criterio. Así la sentencia del Juzgado de lo Mercantil, número 1 de Barcelona, de 22 de julio de 2005, señala no sólo el derecho, sino también el deber, de que el Informe se extienda a todas las cuestiones que puedan ser relevantes para la resolución del caso. Y más trascendente es la sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Badajoz, de 21 de diciembre de 2005 (BOE de 3 de julio de 2005) que señala que el criterio de la Dirección General suprime *de facto* el trámite esencial legalmente establecido del informe del Registrador, pues no se tiene en cuenta. Lo que además le colocaría en situación de indefensión susceptible del amparo del artículo 24 de nuestra Constitución, pues no sólo le prohíbe nuevos argumentos, sino la ampliación de los ya expuestos en la nota. El autor llega también a conclusiones semejantes, pues razona que el Informe no sólo sirve de ayuda al órgano que debe resolver el recurso, sino que también sirve de defensa de la actuación del Registrador frente a las alegaciones del recurrente. Así, frente a la responsabilidad patrimonial del Estado, de la actividad calificadora puede derivarse una responsabilidad civil para el Registrador; por ello, si bien en el informe no detenta un interés contrario al del recurrente —pues actúa como defensor de la legalidad hipotecaria—, también debe concedérsele los mecanismos necesarios para defender su actuación. Medios que se plasmarían en un Informe incardinado en una concepción más tradicional (amén de que el Informe es más necesario hoy que nunca, puesto que la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, suprimió el trámite de las alegaciones de los terceros interesados, introducido por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, por lo que podrían ser defendidos a través del Informe).

En fin, que la petrificación de la nota conduciría al absurdo de no poder defenderse de alegaciones posteriores (así, en la sentencia del Tribunal de 1.ª Instancia de Valladolid, de 1 de septiembre de 2004, se constata que el éxito del recurso ante la DGRN se basa en los motivos que introdujo por primera vez por el Notario al formularlo...), debiendo por tanto el Registrador, no sólo ser un experto conocedor del derecho, sino también un visionario que adivine el futuro y lo plasme en la calificación.

En la segunda parte, bajo la rúbrica «*La concepción del Informe*», se desarrollan los argumentos explicitados en la primera, ahondando en la na-

turalidad del procedimiento (más administrativo que judicial) y del informe (que frente a los informes *probatorios* que no permiten aportar nuevos datos, los considera de *asesoramiento*, que refuerzan la nota, dada la redacción del art. 326 de la LH), así como en la necesidad de un informe pleno, que sirva de defensa tanto de la legalidad hipotecaria como de la labor del Registrador.

La Dirección General usa reiteradamente como fundamento de su doctrina la indefensión del recurrente ante una nota incompleta, que no puede subsanarse *a posteriori* con el informe. El autor trata aquí de poner de manifiesto lo maniqueo de esta tesis: ¿realmente puede hablarse de indefensión cuando el Registrador está actuando, no como parte interesada sino garante de un interés público no propio?, y siendo así, ¿no se causa también indefensión con los informes de los Notarios, autoridades o incluso con la propuesta de resolución de los Letrados adscrito a la Dirección General? Recuerda el autor que no se trata de que el Informe pueda contener nuevas causas de denegación, sino de nuevos argumentos que refuercen los extremos de la nota y que surgen, especialmente, por las alegaciones de los interesados. Esto es, no se trata tanto de indefensión (y más si cabe, si como señala *a sensu contrario* el art. 112 de la Ley 30/92, no se dará audiencia al interesado cuando no existen hechos nuevos, entre los que por mandato legal, no se encuentran los informes evacuados por el órgano inferior), como de suministrar los elementos necesarios para obtener la resolución más ajustada a derecho. No parece sino una aplicación del llamado «auxilio administrativo».

También incide en que las exigencias del artículo 327.7 de la LH parecen configurar el procedimiento ante la Dirección General como un procedimiento administrativo más que jurisdiccional o de jurisdicción voluntaria, no suponiendo por tanto sino una concreción al ámbito registral del procedimiento administrativo. Y si esto es así, al tratarse de un «informe preceptivo» —pues lo exige la ley—, interpretando *a sensu contrario* el artículo 82 de la Ley 30/92 (donde se indica que los «informes voluntariamente solicitados» podrán ser delimitados en cuanto a su contenido por el órgano solicitante), no podría modelarse el contenido del Informe del Registrador en el ámbito del procedimiento que nos atañe.

A la vista de las alegaciones del 327.5 de la LH —en caso de producirse éstas— y del recurso, el Registrador puede acceder a la inscripción o mantener su calificación. En el primer caso, los motivos de su decisión se plasmarán en el acta de inscripción y en el segundo, debieran plasmarse en el informe. Y es aquí donde el autor aprovecha para señalar lo forzada de la doctrina de la Dirección General, pues en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria se señala, en su apartado quinto, que «...a la vista del recurso y, en su caso de las alegaciones presentadas...». Además, después de planteado el recurso caben nuevas alegaciones de, entre otros, el Notario, sin ninguna limitación argumental. Plantea así la cuestión de por qué el Registrador «goza» de esa limitación.

Y es que no viene de un solo argumento. Si nos movemos dentro del Derecho Administrativo y atendemos a sus reglas, difícilmente puede configurarse el recurso ante la Dirección General como de recurso de alzada. Así, el autor parece distinguir dos momentos. El recurso se presenta al registrador y éste decide mantener o no su calificación —esto es, ante el mismo órgano del que emanó el acto recurrido—. Parecería que estamos ante un recurso de reposición, y sólo en caso de mantenerse la calificación, se elevaría ante el órgano instructor, donde explicaría los motivos de su decisión, permitiéndole así contestar a las alegaciones del recurrente y demás interesados. Nos halla-

ríamos ante dos actos administrativos distintos y por tanto, cada uno debería tener su motivación.

Y, en fin, al artículo 506 del Reglamento Hipotecario habla de la redacción del Informe en defensa de la Nota en el tercer ejercicio de las oposiciones para el ingreso al Cuerpo de Registradores, en términos a los que no parece adaptarse bien la doctrina instaurada por la Dirección General.

«*Las consecuencias que sobre las Resoluciones de la DGRN derivan de la ilegalidad de su tesis sobre el Informe*» supone la tercera parte de la obra que nos ocupa. Recuerda el autor que la Dirección General ha interpretado el artículo 327.10 de la LH de modo que en caso de resoluciones estimatorias —aquéllas que revocan la calificación del Registrador—, no sólo la decisión final, sino toda la argumentación de la resolución es vinculante para todo Registrador que deba calificar el mismo título —amagando con la apertura de expediente disciplinario, en palabras del autor, a «*todos aquellos registradores que osen ilustrar al Centro, con motivo del Informe sobre el tema litigioso o que no incluyan los datos externos de lo acaecido en la tramitación del expediente*»—. A su juicio, sólo vincula el fallo de las resoluciones estimatorias, pues son las únicas ejecutables singularmente, ya que teniendo tal eficacia todo el contenido de la resolución, no habría motivo para obviar la vinculación de las desestimadas —aquéllas que confirman la calificación—, pues ambas se funden en idéntica doctrina.

En esta parte profundiza en la posibilidad de anulabilidad de las resoluciones que contengan la ya tan manida tesis del Centro Directivo —en base al art. 62.3 de la Ley 30/92— o incluso de nulidad —como ya ha tenido oportunidad de manifestar alguna resolución judicial—.

Finaliza esta obra con unas páginas en las que, además de sintetizar las conclusiones a las que llega el autor, reconoce el posible carácter efímero de su obra, dependiente del mantenimiento de la doctrina de la Dirección General y ésta, de su composición personal.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *Lecciones de Derecho Hipotecario*, 2.<sup>a</sup> ed., Ed. Marcial Pons, 2006, 265 págs.

por

DAVID-ALEJANDRO RODRÍGUEZ SÁNCHEZ  
*Registrador de la Propiedad y Mercantil*

Francisco Javier GÓMEZ GÁLLIGO, Registrador de la Propiedad y Mercantil, y Pedro DEL POZO CARRASCOSA, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili, nos presentan la segunda edición de una obra que, como ellos mismos dicen en el preámbulo, está principalmente dirigida a los estudiantes de la carrera de Derecho, así como a todos aquellos que se acerquen por primera vez al Derecho Hipotecario. Y, dado su carácter eminentemente didáctico, las nueve lecciones en que se divide su libro se ordenan cronológicamente, desde el acceso al Registro hasta los efectos de la constancia registral.

El tema primero, bajo la rúbrica: *El Derecho Hipotecario o Inmobiliario Registral*, pretende ser marco de referencia de las demás lecciones. Se inicia con un estudio de qué se entiende por Publicidad Registral —en términos amplios—. Y como para entender el Derecho Inmobiliario Registral es nece-