

Calificación y recursos en la Ley 24/2001, de 27-12, y reformas posteriores

SUMARIO: FINALIDADES DE LA REFORMA.—LA CALIFICACIÓN REGISTRAL: A) LA CALIFICACIÓN REGISTRAL. B) PLAZO PARA CALIFICAR. C) PLAZO PARA DESPACHAR LOS DOCUMENTOS. D) CONSECUENCIAS DE LA NO CALIFICACIÓN. E) CONSECUENCIAS DE LA CALIFICACIÓN FUERA DE PLAZO. F) CALIFICACIÓN POSITIVA. G) CALIFICACIÓN NEGATIVA. H) NOTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA. I) EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA Y POSTURAS QUE PUEDEN ADOPTAR LOS AFECTADOS FRENTE A LA MISMA: 1.^a *Calificación por Registrador sustituto*. 2.^a *Recurso gubernativo y otros previstos en la Ley*: a) Recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado; b) Recurso ante los órganos del orden jurisdiccional civil; c) Recurso de queja.

FINALIDADES DE LA REFORMA

Para conocer el alcance de las novedades que introdujo la Ley de Acompañamiento, de 27 de diciembre de 2001, en materia de calificación y recursos, nada mejor que ver las intenciones del legislador para llevar a cabo la reforma de la legislación hipotecaria, y que estimo son dos, fundamentalmente:

- *agilizar el procedimiento registral y*
- *acentuar lo más posible la defensa de los intereses de los que acuden a la institución registral, en definitiva de los consumidores del Registro.*

1.^a Que la primera de las ideas de la LA es *agilizar el procedimiento registral*, y, concretamente, *el despacho de los títulos notariales, judiciales, administrativos y privados susceptibles de inscripción que documenten operaciones de tráfico jurídico inmobiliario y mercantil*, ha sido puesto de manifiesto en la *Resolución de 4 de julio de 2002* de la Dirección

General de los Registros y del Notariado, y en el preámbulo del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, que regula el derecho de los interesados para instar la intervención del Registrador sustituto. Dentro de la *Ley de Acompañamiento* se encuentran una serie de normas que también lo reflejan, tales como:

- Las que señalan el plazo breve de quince días para calificar los documentos.
- Aquéllas que han acortado los plazos del recurso gubernativo, tanto para interponerlo como para resolverlo, e introducen como alternativa la posibilidad de acudir antes al Registrador sustituto, si el titular no califica los documentos que se le presenten en el plazo marcado por la ley o si, hecha la calificación, los interesados difieren de la misma.
- Las que dan entrada en la mecánica registral a las más modernas técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, a las que alude la LA en varios preceptos, y regula con detalle en la sección 8.^a
- O las que consideran no ser necesario que el Notario transcriba los poderes que se le exhiban para acreditar la representación de las personas que actúen en nombre de otras.

2.^a La segunda finalidad del legislador con la reforma de la LA está muy en la línea de las recientes normas sobre *defensa de los consumidores*, y es que, como señala GÓMEZ GÁLIGO, entre los fundamentos de la calificación registral se encuentra, precisamente, el de la protección de los consumidores. El mismo preámbulo del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, antes citado, apunta cómo con la calificación registral se protegen los intereses de las partes, para evitar que las mismas puedan eludir normas imperativas con éxito, con lo que obtendrían ventaja competitiva sobre el resto, lo que incrementaría los costes transaccionales y la ineficacia del sistema económico.

Esta finalidad de defensa la vemos reflejada tanto en las medidas que acabo de señalar y que agilizan el procedimiento registral, como a través de otras más concretas, como pueden ser:

- La obligación que se impone a los Registradores de *notificar los posibles defectos observados en los documentos que califiquen*, tanto a sus presentantes como a los funcionarios autorizantes de los mismos.
- El *dar entrada*, en toda esta materia, a la *normativa sobre procedimiento administrativo*, al ser frecuentes las remisiones a la Ley de Procedimiento Administrativo, cuya aplicación, no cabe duda, lleva consigo mayores garantías que el procedimiento que venía utilizándose hasta ahora, tal vez excesivamente patriarcal.

- El dar rango legal a la regulación del *recurso gubernativo* y *el introducir en el mismo* la teoría del *silencio administrativo*, si la DG no resuelve el recurso en el plazo previsto.
- Por último, y esto es muy de destacar, el admitir la posibilidad de *poder acudirse a la vía judicial ordinaria contra las Resoluciones de la DG*.

En esta esfera del recurso gubernativo se han introducido novedades muy interesantes en la Disposición Adicional decimocuarta, de la LA de 30 de diciembre de 2002:

1. En primer lugar, se extiende la protección que otorga el procedimiento registral no sólo a los presentantes o autorizantes de los documentos que acceden al Registro, sino a otros posibles afectados por los asientos que vayan a practicarse, como resulta del párrafo quinto que se añade al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en el que se dice que: «Igualmente lo *trasladará (el recurso) a los titulares cuyos derechos consten presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro y que puedan resultar perjudicados por la resolución que recaiga en su día*. Cuando la nota desestimatoria se funde en la falta u *omisión de una licencia o autorización* de cualquier autoridad u organismo público o de la falta u omisión del *consentimiento* de una persona física o jurídica, el Registrador *les notificará* la interposición, en su caso, del recurso».

2. En segundo lugar, se intenta *equilibrar la protección que la Ley concede a todos los interesados*, desde el momento que se introduce un nuevo párrafo cuarto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria conforme al cual: «Cuando la Resolución sea estimatoria, el Registrador que haya firmado la nota de calificación revocada, así como los titulares de derechos a quienes se les haya notificado la interposición del recurso, estarán también legitimados para recurrirla».

Más adelante insistiremos en todos estos puntos, al ocuparnos del articulado de la Ley. De momento, basta con indicar que todas esas normas que acabamos de sistematizar tratan de *evitar la posible indefensión de las personas que se mueven en el ámbito del procedimiento registral*. Indefensión que está prosrita de nuestro ordenamiento por vía constitucional, a través del artículo 24 de la CE. Y con la última reforma introducida por la Ley de 30 de diciembre de 2002, se destaca otra nota, también de rango constitucional, como es un *trato más igualitario entre todos los interesados*.

Y expuestas estas ideas, paso a ocuparme del articulado de la LA, en la parte que es objeto de este trabajo.

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

En su estudio, podemos referirnos a los siguientes extremos:

A) LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Ya hemos citado antes la Resolución de la *Dirección General de los Registros y del Notariado* de 4 de julio de 2002, en la que, después de señalar que la finalidad de las medidas introducidas por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, es la de *agilizar el despacho de los títulos susceptibles de inscripción*, dice que, sin embargo, esta cuestión no resulta sencilla ya que, al arbitrar alguna medida tendente a conseguir esa agilidad en el despacho de documentos, siempre existe *riesgo de que se lesione la seguridad* que debe presidir la inscripción de los derechos que nacen de esta clase de negocios; seguridad que, en una buena parte, descansa en la calificación registral. Estas mismas palabras se recogen en el preámbulo del Real Decreto de 1 de agosto de 2003.

Por ello, lo primero a destacar, al iniciar el estudio de las reformas introducidas en la LH por la LA, es el hecho de que el párrafo 1.º del artículo 18 de la LH no ha sido tocado por dicha LA, y sigue diciendo que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, *la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro*».

En este sentido, la importante Resolución de 12 de abril de 2002, de la *Dirección General de los Registros y del Notariado*, respondiendo a consulta del Consejo General del Notariado, señala que, aunque el artículo 98.2 de la LA *incrementa la fe pública notarial en materia de representación*, lo hace *sin merma de la función calificadora de los Registradores*, al no haberse modificado el artículo 18 LH.

Y haciendo una interpretación auténtica al artículo 98.2 de la LA, en que se dispone que: «*La reseña por el Notario del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del Notario*», la Dirección General, en esta Resolución, señala las condiciones necesarias que deben cumplirse y que se deducen del mismo precepto:

1.º Que el Notario haga una *reseña del documento* auténtico que se aporte para acreditar la representación alegada; lo que puede desdoblarse en dos apartados o requisitos:

- a) Que se indiquen las *señas distintivas del documento* auténtico que se haya aportado; lo que puede permitir que el Registrador considere defecto el hecho de no indicarse la fecha de dicho documento, su Notario autorizante y demás datos que puedan identificarlo.
- b) Que se haga una *relación o transcripción somera pero suficiente de las facultades representativas*. Esto es, en una representación para realizar una venta en nombre del representado, no bastaría una indicación genérica, sino que habría de especificarse, por ejemplo, que el poder contiene facultades para la venta de inmuebles e, incluso, si es un poder más concreto, que contiene facultades para la venta de la finca que se trasmite en la escritura para la que se aporta dicho poder.

2.º El segundo requisito que exige el artículo 98.2, según señala la Resolución citada, es el *juicio que debe dar el Notario sobre la suficiencia de las facultades representativas*; lo que también puede dar lugar a que se aprecien defectos por el Registrador, como puede suceder:

- a) Si *en la escritura no se manifiesta* por el Notario autorizante de la misma *ese juicio de valor*, bien porque se ha omitido, sin más, o porque se ha expresado de forma insuficiente en alguno de sus extremos.
- b) Cuando el Notario *se limita a transcribir o incorporar*, total o parcialmente, el documento representativo que le hayan aportado o a *decir que se presentará* donde fuere necesario, todo ello, *con omisión de su valoración*, ya que, con la nueva Ley, este juicio no es una facultad del Notario sino una obligación que se le impone como imprescindible.
- c) Si a pesar de contenerse el juicio de valor, éste *fuera contradictorio* con lo que resulte del mismo documento o de los asientos del Registro. Como ejemplo, puedo citar una escritura que calificué en la que su Notario autorizante, en la parte de la comparecencia, manifestaba que eran suficientes las facultades del apoderado que intervenía en la misma y, luego, en la misma escritura, venía al final una diligencia de ratificación por parte de otro representante de la entidad representada, por ser insuficiente el poder alegado por el primer compareciente, ya que se trataba de unas facultades que se extendían hasta una determinada cantidad, sobrepasada la cual, como ocurría en dicho caso, se requería la intervención de otro apoderado.

Aparte de lo que llevamos dicho, tampoco puede desconocerse con este nuevo sistema de la LA que, al mismo tiempo que se *incrementa la fe pública notarial*, también *acentúa la responsabilidad del Notario*, como puede ocurrir si éste, aunque relacione facultades concretas, *omite expresar las posibles*

limitaciones contenidas en el poder que le han exhibido, ya que, al no expresar esas posibles limitaciones, a efectos de la calificación registral, se entenderán como inexistentes, lo que puede determinar surjan responsabilidades notariales por dichas omisiones.

Entre esas posibles limitaciones que puede omitir el Notario y, que pueden hacerle incurrir en responsabilidad, podemos citar, siguiendo el trabajo de los Registradores de Torre vieja, AGUILERA ANEGÓN y RAMOS BLANES:

- Que las facultades transcritas hayan de ser ejercitadas en forma mancomunada.
- Que sólo puedan ejercitarse en relación con determinadas personas (comprar no a cualquiera, sino a X).
- Que solamente se puedan ejercitar en un plazo determinado.
- Que estén sujetas a determinadas condiciones (por ejemplo, límite de la cuantía, muy frecuente en los poderes a los representantes de los Bancos, o renta mínima en un arrendamiento, etc.).
- Que sólo puedan ejercitarse en relación a determinados bienes o derechos (vender una determinada finca o el pleno dominio de la misma y no el constituir sobre la misma un derecho real limitativo).

Por tanto, y a modo de conclusión, podemos decir que el hecho de haber mantenido sin tocar el párrafo 1.º del artículo 18 de la LH y su concordante del RRM, pone de relieve, como ya señalara el Colegio de Registradores en la primera circular del nuevo Decano, reiterada en otras posteriores, que la LA en nada afecta a la función calificadora, que no ha sufrido menoscabo en su contenido, sino que la nota de calificación, como pieza esencial en la estructura del sistema de seguridad jurídica preventiva, ha sido reforzada, por lo que «el juicio de suficiencia de la representación o apoderamiento por el Notario» (art. 98 LA), no puede suplir, en este punto, la calificación registral.

Y es que, en definitiva, el artículo 98.2 de la LA no trata de limitar las facultades calificadoras de los Registradores, sino reducir el espacio que habitualmente suele dedicarse en los instrumentos públicos a justificar la representación, con el único objeto de abaratar su coste, y es por lo que no se requiere la transcripción completa del poder en la escritura, bastando con que se reseñen los particulares bastantes para que el Registrador califique la capacidad del otorgante con relación al acto que se pretende inscribir.

Alguna duda vinieron a sembrar, sin embargo, otras *Resoluciones de la DG*, de 23 y 26 de abril y 3 y 21 de mayo de 2002, ya que se apartan de las declaraciones de la de 12 de abril y, en cierto modo, presentan contradicciones con la misma. En efecto, en estas Resoluciones solamente se alude, como en la Resolución de 12 de abril, al juicio notarial de suficiencia que debe dar el Notario, pero olvidan de aquella Resolución que también hay que hacer una reseña de las facultades representativas a efectos de calificación registral,

al considerar que dicha reseña viene a estar implícita en el propio juicio notarial de suficiencia y embebida en la propia denominación del acto de otorgamiento, con lo cual, como señala GARCÍA GARCÍA, se produce una grave confusión entre «reseña» y «juicio notarial de suficiencia», que son dos requisitos diferentes y no uno solo.

La doctrina de estas Resoluciones ha sido corregida en parte por la Resolución de 30 de septiembre de 2002, que, además de citar bastantes frases de la de 12 de abril, distingue perfectamente entre la reseña de los datos identificativos del documento fehaciente aportado por el representante o apoderado que se refieren a «un hecho», y el juicio de suficiencia de las facultades representativas, que es una «valoración», y como en todos los supuestos de decisión jurídica adoptada en el ámbito de la función pública, el Notario debe manifestar el fundamento del cual se deriva su juicio o conclusión, y este fundamento, expresado en la escritura, además de proporcionarle concreción y claridad, sirve de base al juicio de suficiencia emitido por el Notario bajo su responsabilidad y dotado de fehaciencia y valor por sí solo. Esa concreción, sigue diciendo la DG, puede hacerla el Notario a través de una transcripción somera pero suficiente de las facultades atinentes al caso o mediante una referencia a la esencia de tales facultades, lo mismo que la técnica notarial permite que los testimonios notariales sean literales o en relación. Así, por ejemplo, si el Notario ha comprobado que el apoderado está facultado para disponer de todo tipo de bienes a título oneroso o gratuito, será suficiente con que reseñe que está facultado para vender sin tener que copiar literalmente las facultades. Por estos motivos, admite en parte el recurso, aunque revoca de la nota de calificación del Registrador la exigencia de que se presente a calificación copia auténtica de la escritura de apoderamiento, habida cuenta que en la escritura calificada no se transcribe o inserta total o parcialmente ni se incorpora el documento que acredite la representación.

Para terminar este tema, hay que citar la *sentencia de 23 de enero de 2003* del Juzgado de Primera Instancia, número uno de Valladolid, sobre la que hay un interesante trabajo de VICENTE DOMÍNGUEZ CALATAYUD, en el número 91 —febrero-marzo— del *Boletín del Colegio de Registradores* de España, al que me remito y creo me excusa a extenderme más sobre este tema. Sólo apuntar que tanto en esta sentencia, como en otras posteriores de otros Juzgados que la vienen a ratificar, se insiste en la dualidad de exigencias del artículo 98 de la LA: a) Transcripción, indicación, referencia o relación de las facultades representativas del apoderado, y b) Juicio de suficiencia sobre el contenido concreto de la escritura que estaba autorizando.

Expuesto el criterio de las citadas resoluciones y sentencias, sobre la interpretación del artículo 98 de la LA, sigo ocupándome de los nuevos preceptos introducidos por dicha Ley de Acompañamiento en materia de calificación y recursos.

B) PLAZO PARA CALIFICAR

«El plazo máximo para calificar será de quince días...», como señala el nuevo párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y, siguiendo la tónica general de la legislación hipotecaria (art. 109 RH), aunque nada se diga en este precepto, hay que entender que se trata de *días hábiles*. Así lo entiende también el Colegio de Registradores en las notas-comentarios a la Ley de Acompañamiento.

En cuanto al *cómputo de esos quince días*, se hacen varias distinciones en el artículo 18:

a) *Regla general:*

— *Desde la fecha del asiento de presentación.*

En los casos permitidos de *presentación de documentos por fax*, como para que sea efectiva dicha presentación, debe aportarse en plazo de diez días el documento original, no creo deban contarse los quince días desde la recepción del fax, sino desde la consolidación del asiento, y ello, no sólo por ese carácter provisional del asiento de presentación, sino porque el funcionario que autorizó el documento solamente manda un extracto del mismo, que difícilmente permite su calificación.

b) *Supuestos especiales:*

— *Si se retira el título: desde la fecha de la devolución.*

Como no se ha visto afectado por la reforma el artículo 427 del Reglamento Hipotecario, la retirada no tiene que expresar causa alguna, ya que el párrafo primero de dicho precepto permite al presentante retirar el título presentado «sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado». Y teniendo en cuenta lo dispuesto en este mismo precepto reglamentario, es conveniente cumplir lo dispuesto en su último párrafo, esto es, que «siempre que el Registrador devuelva el título hará en él una indicación que contenga la fecha de presentación y extenderá nota al margen del asiento de presentación, expresiva de la devolución, firmada por el presentante o el interesado cuando el Registrador lo exigiere». La importancia de esta nota, en cuanto puede servir para interrumpir el plazo de quince días para calificar, aconseja solicitar, siempre, que dicha nota sea firmada por el presentante o el interesado que retire el título presentado.

— *Si el título tuviera defectos subsanables: desde la subsanación.*

Este supuesto supone, lógicamente, la existencia de una doble calificación. Una primera, dentro de los quince días de la presentación del título y en la que ya se observa, por ejemplo, que el documento no está liquidado, que es uno de los supuestos de retirada del título previstos en el artículo 427 del Reglamento Hipotecario, o que se ha advertido un defecto subsanable, como puede ser que no se ha aportado el testamento o la declaración de herederos junto con la escritura de partición hereditaria. Admitida por el interesado la falta de liquidación o, en su caso, el defecto primeramente alegado por el Registrador, el documento se volverá a presentar, una vez liquidado o subsanado, y, aunque el artículo 18 de la Ley Hipotecaria habla de contar el plazo «desde la subsanación», es lógico entender que el cómputo se hará a partir de la constancia en el Registro de dicha subsanación, esto es, desde la nueva presentación del título o documento liquidado o subsanado.

Aunque el artículo 18 habla solamente de defectos subsanables, entendemos con GARCÍA GARCÍA que también cabe contemplar por analogía los casos de defectos insubsanables, ya que junto a la subsanación de defectos, también cabe la rectificación, convalidación o nuevo otorgamiento en caso de defectos insubsanables (art. 253.3 LH).

En definitiva, este supuesto de tener el título presentado defectos, implicará siempre que se ha hecho su calificación y notificado el defecto advertido. Lo que no se puede admitir es prescindir de una primera nota de calificación, aunque sea tan simple como para pedir que se aporte un determinado documento, como pudiera ser un testamento o un poder; siendo rechazable un posible apunte a lápiz en la escritura o una llamada telefónica para solicitar que se aporte un documento necesario para poder despachar el título presentado. Por tanto, hay que desterrar este proceder, a pesar de las molestias que pueda ocasionar poner y notificar una nota de calificación, ya que, por muy bienintencionada que sea dicha práctica, siempre puede suponer un incumplimiento de la LA.

— *Si existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad: desde el despacho del título previo.*

Pensemos, por ejemplo, en la presentación de una escritura de hipoteca, estando presentada antes la escritura de compra de la finca que se hipoteca. En este caso, o en otro semejante, no se empezarán a contar los quince días para calificar la escritura de hipoteca hasta que no se despache el título anterior.

En cuanto a la actitud que estos casos puede adoptar el Registrador respecto al documento presentado en segundo lugar puede ser de simple aseso-

ramiento, bien indicando que no se puede calificar hasta que se despache el documento anterior o incluso manifestando posibles defectos advertidos por si los interesados deciden ir subsanándolos. De todos modos, se trataría de asesoramiento no vinculante, ya que la calificación definitiva exige despacho del título previo.

Problema común a los tres supuestos que acabamos de contemplar es el del plazo con que contará el Registrador para calificar, si se aporta el título retirado o subsanado o si se despacha el anterior, siempre dentro del plazo del asiento de presentación, pero faltando menos de quince días para su caducidad. Al no existir una norma expresa al respecto, GARCÍA GARCÍA acude como norma supletoria al artículo 97.2 del Reglamento Hipotecario, y entiende que el asiento de presentación se prorrogaría por plazo que no excediera de diez días. En este punto, discrepo del autor citado, y entiendo que el artículo 18 de la LH siempre concede al Registrador un plazo de quince días para calificar, por lo que la necesaria prórroga, en su caso, del asiento de presentación podría llegar a esos quince días. En este punto, prefiero acudir a una norma legal antes que a una reglamentaria, y ésta es también la opinión del Colegio de Registradores que, en las notas antes citadas, dice que *el Registrador siempre debe disponer de quince días para calificar los documentos*.

C) Plazo para despachar los documentos

Se trata de un tema que no resolvió la Ley de Acompañamiento de 2001, y respecto al cual el Colegio de Registradores en sus Notas señaló que, teniendo en cuenta que uno de los objetivos que persigue la reforma es el de la agilización del procedimiento registral mediante la rigurosa observancia de los plazos de calificación, es lógico que se aplique también el mismo plazo para el despacho del documento. Y ello, por la condición de inseparables o indivisibles que tienen la calificación y el despacho de los documentos bajo la responsabilidad profesional del Registrador territorialmente competente y lo poco favorable que sería romper ese binomio calificación-despacho, si sólo se observase el plazo de calificación de quince días y el despacho se pudiera hacer en plazos más dilatados. Entiende el Colegio que ese binomio calificación-despacho es imprescindible para el mantenimiento de la competencia territorial, a su vez esencial para el mantenimiento del significado y alcance de la calificación registral, pieza esencial del sistema. Por este motivo, terminan las Notas del Colegio diciendo que hay que reinterpretar el artículo 97 RH desde el nuevo artículo 18 LH.

No obstante esta opinión del Colegio, que parece medida y creo muy conveniente ajustarse a ella siempre que lo permitan las circunstancias, en un primer momento me permití manifestar alguna discordancia con la misma, al

creer que la nueva norma del artículo 18 de la LH se refiere solamente al plazo para calificar, al que no aludía ningún precepto en la legislación anterior, con lo que venía a llenar una laguna que la doctrina resolvía entendiendo que a la calificación serían aplicables las normas contenidas en el artículo 97 RH, del que resultaría que la calificación y despacho, según los supuestos previstos en dicha norma reglamentaria, debería hacerse en los plazos siguientes:

- normalmente, en el de quince días, contados a partir de la fecha que se indica en el artículo 97 según los distintos supuestos,
- si hay justa causa, en treinta días,
- y siempre, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.

La postura razonable del Colegio de Registradores puede justificar una aplicación lo más restringida posible de los plazos del citado precepto, pero no impedir que, en casos muy concretos, puedan ser tenidos en cuenta para el despacho del documento, aunque lo que si quiero dejar muy claro es que *el artículo 97 sólo ha de entenderse referido ahora al plazo de despacho, pero nunca al de la calificación.*

En definitiva, que esa justa causa que permite contar con treinta días para la práctica del asiento, o la posibilidad de practicarlo siempre dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, no puede tenerse en cuenta en ningún caso para llevar a cabo la calificación, ya que ésta se rige, ahora, por lo dispuesto en los nuevos párrafos, ya comentados, del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Esto es, *nunca puede alegarse justa causa para calificar un documento más allá de los quince días* que, de manera terminante, señala el artículo 18 reformado de la Ley Hipotecaria, aunque, *en muy limitadas ocasiones, sí pueden tenerse en cuenta los plazos del artículo 97 del RH para el despacho de documentos.*

Esta primera opinión, que no vio la luz, al no pronunciarse la conferencia para la que en un primer momento estaba destinado este trabajo, tiene que ser matizada ahora, teniendo en cuenta la reforma introducida por el 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, de lo que luego nos ocupamos. En efecto, en este Real Decreto se dice, en su Disposición Adicional segunda, que: «*El plazo máximo señalado en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria será para calificar e inscribir*». Y digo que hay que matizar mi primera opinión, porque, a pesar de la opinión del Colegio de Registradores y de algunos autores, la Ley de Acompañamiento de 2001 no modificó el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, lo que sí se ha hecho ahora a través de la Disposición Adicional que acabo de citar, como lo prueba el hecho de que se diga en la Disposición Transitoria única de este

Real Decreto de 2003 que: *La calificación e inscripción de los títulos presentados en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, con anterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto, se regirá por la normativa vigente en el momento de su presentación*». No cabe duda que si el artículo 98 del RH se hubiera derogado por la Ley de Acompañamiento de 2001, sobrarían las dos Disposiciones citadas del Real Decreto de 1 de agosto de 2003. En consecuencia, mantengo mi primera opinión —tener en cuenta los plazos del art. 98 del RH—, aunque sólo para el despacho y no para la calificación de los documentos presentados antes de la entrada en vigor del Real Decreto de 2003, que se produjo el 3 de agosto de 2003 (día siguiente a su publicación en el *BOE*, conforme a la Disposición Final cuarta).

D) CONSECUENCIAS DE LA NO CALIFICACIÓN

Se prevén en el nuevo párrafo tercero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria:

«Si transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiera tenido lugar la calificación, el interesado podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta Ley».

• La primera consecuencia que se sigue de la no calificación dentro de plazo, es la posibilidad que se concede al interesado de optar por una de estas soluciones:

- a) *Pedir al Registrador, ante quien se presentó el título, que lo califique en el improrrogable plazo de tres días*, calificación que de hacerse, como ya será fuera de plazo, llevará consigo como sanción una rebaja de honorarios, que luego veremos.
- b) *Acudir para que lo califique al Registrador señalado en el cuadro de sustituciones* del artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria.

Esta opción de poder acudir al Registrador sustituto, implica, como claramente se deduce del precepto que comentamos, una previa aptitud negativa del Registrador titular —la no calificación en plazo legal—, pero, en ningún caso, como señala la *Resolución del TDC, de 17 de junio de 2002*, que exista libertad de acudir a cualquier Registrador para que califique un título, antes de haberlo presentado ante el Registrador competente.

También el Real Decreto, varias veces citado, de 1 de agosto de 2003, señala en su preámbulo que: «Todos los sistemas legales, sean cuales sean sus

efectos y los requisitos exigidos a los diferentes títulos —tanto materiales como formales— susceptibles de inscripción, atribuyen a los Registros la característica de exclusividad territorial en todos los aspectos. De este modo, aseguran la independencia de las decisiones registrales —tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos del sistema registral— y consiguen proteger los intereses de terceros que no hayan sido parte en el acto o negocio de carácter privado que incorporan dichos títulos. Más adelante nos ocupamos de esta calificación por Registrador sustituto.

E) CONSECUENCIAS DE LA CALIFICACIÓN FUERA DE PLAZO

Son las del nuevo párrafo cuarto del artículo 18 de la Ley Hipotecaria:

«La calificación realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un 30 por 100, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente».

- Teniendo en cuenta que se considera infracción muy grave, en el nuevo artículo 313 A), g), «La percepción de derechos arancelarios con infracción de las disposiciones por las que aquéllos se rijan», parece correcto entender que esta reducción en un 30 por 100 de los derechos arancelarios se aplicará *de oficio*, sin que tenga que solicitarla el interesado. No desconozco, sin embargo, la existencia de opiniones discrepantes, que entienden que la rebaja debe ser solicitada por los interesados.

Y, en cuanto a la forma de practicarla, al no hablarse de ningún número concreto del arancel, sino de modo genérico de «reducción de aranceles», la reducción se aplicará *a la totalidad de la factura* que hubiera correspondido cobrar de no haber mediado el retraso. Esto es, se sumarán todos los conceptos minutados, y al resultado se le rebajará ese 30 por 100. Como es natural, el IVA también se aplicará sobre la minuta reducida.

F) CALIFICACIÓN POSITIVA

Se regula en el párrafo primero del nuevo artículo 19 bis de la LH:

«Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librárá nota simple informativa».

Como observaciones a esta norma tenemos que decir:

1.º La calificación positiva permite *practicar el asiento* que corresponda, y no sólo el de inscripción a que se alude por razones de simplificación.

2.º Se da nuevo formato a la *nota de despacho*, al pie del título, que ya no tendrá el contenido del artículo 253 de la Ley, al haber sido expresamente derogado en sus dos primeros párrafos por la Disposición Derogatoria única, uno bis de la Ley de Acompañamiento. Ahora, la nota de despacho tendrá el contenido del transcrito artículo 19 bis LH, en el que solamente se habla de datos identificadores del asiento y afecciones o derechos cancelados al practicar el asiento.

Bajo la expresión *datos identificadores*, es evidente que en la nota se indicará:

- que el título se ha calificado favorablemente y, por tanto, se considera inscribible,
- el derecho que se ha inscrito,
- la persona o personas a cuyo favor se ha inscrito y
- las demás circunstancias que el Registrador considere conveniente en orden al cumplimiento del deber general de información establecido en el artículo 10-6-2 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

3.º En cuanto a la *nota simple* que debe acompañar a la escritura, se suprime la necesidad de expedirla en todo caso, como exigía el párrafo segundo derogado del artículo 253 de la Ley, estableciéndose ahora que sólo se dará la nota, cuando haya discordancia entre el contenido del Registro y lo que expresa el título que se inscribe en el estado de titularidad o cargas. Entiendo que la discordancia en la titularidad no puede referirse a la persona que transmite o de quien proceden los bienes, ya que ello, por razones de tracto sucesivo, hubiera impedido la inscripción. Podría referirse, por ejemplo, a que la escritura dijese que la finca que se transmite la había adquirido el vendedor por herencia de su padre y, en el Registro constase que la hubiese comprado a otra persona. La simple discordancia en linderos, creo no requiere expedición de nota simple. Sí la exigirán, las posibles afecciones fiscales que se hagan constar en el asiento a que de lugar el documento despachado.

4.º Por último, y aunque no hay ningún precepto que establezca la necesidad de *notificar la calificación positiva*, dadas las consecuencias negativas que pueden seguirse de una calificación fuera de tiempo, será muy conveniente que haya constancia de que la calificación se ha practicado dentro del plazo previsto de quince días, aunque la inscripción pueda practicarse dentro de los plazos previstos en el artículo 98 del RH, antes de la entrada en vigor, como hemos visto antes, del Real Decreto de 1 de agosto de 2003. Para dicha constancia puede utilizarse una nota muy breve en el mismo Libro

Diario, en la que se diga: «Calificado positivamente» y, en su caso, «Calificado positivamente el documento a que se refiere este asiento, se procederá al despacho del mismo en los plazos indicados en el artículo 97 del Reglamento Hipotecario». En ambos casos, la nota debe fecharse y ser firmada por el Registrador. Una vez que se aplique el Real Decreto de 2003, no será necesario ninguna de estas notas.

Ahora bien, así como vamos a ver a continuación, la calificación negativa debe ser notificada, no hay ningún precepto que obligue a notificar al presente o interesado, ni al Notario o funcionario correspondiente esa calificación positiva, lo que se deducirá del despacho del documento.

G) CALIFICACIÓN NEGATIVA

Se ocupan de ella los párrafos segundo y siguientes del artículo 19 bis y concordantes de la Ley Hipotecaria, que paso a exponer y comentar:

1. Requisitos

«La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda precedente».

Esta norma se mueve en la línea de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que cita varias veces la Ley de Acompañamiento, y ello porque esa calificación negativa se equipara ahora a cualquier otro acto administrativo, por lo que:

- La calificación debe ser firmada por el Registrador, sin que pueda admitirse una simple nota escrita a lápiz en la carpeta de la escritura o una llamada telefónica.
- Deben constar en la misma las causas que impiden el despacho del documento, indicando si se trata de defectos subsanables o insubsanables.
- Habrá que motivar jurídicamente dichos defectos, lo que implicará la cita de los pertinentes preceptos legales de la jurisprudencia o doctrina en que se basen, debiendo ordenarse en hechos y fundamentos de derecho.

- También es fundamental la indicación de los medios de impugnación de la nota, órgano ante el que puede hacerse y plazo para interponer el recurso que corresponda.

Practicada la calificación negativa, denegatoria o suspensiva, se reflejará en una nota que deberá hacerse constar:

- *Al margen del asiento de presentación.*
- *Al pie del título*, de idéntico contenido que la nota anterior.
- *Además, se copiará en documento aparte, a efectos de su notificación*, si el presentante y el funcionario autorizante del título no fueren la misma persona, e incluso al interesado otorgante no presentante a los efectos de citado artículo 253-3 RH.

En cuanto a la nota al margen del asiento de presentación, aunque la regla general es que sea idéntica a la del título, parece admisible que pueda hacerse en documento o escrito aparte, como ya había admitido en alguna Resolución la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero, siempre, cumpliendo los requisitos que señala el artículo que comento. Al margen del asiento de presentación se pondría simplemente una referencia a la nota, que se archivaría en el legajo correspondiente para que estuviera siempre disponible.

En cuanto al modelo de nota que se propone, teniendo en cuenta las nuevas exigencias a que debe someterse, puede ser el siguiente:

DENEGADA (o **SUSPENDIDA**) la inscripción de este documento en base a los siguientes HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

HECHOS

1.º El precedente documento fue presentado el día... (retirado, en su caso, y aportado de nuevo).

2.º En dicho documento figuran algunas estipulaciones que impiden su acceso al Registro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. En la cláusula... se omite indicar que la vivienda que se trasmite no constituye la vivienda familiar (o no se manifiesta que la finca está libre de arrendatarios, o lo que sea), lo que se estima defecto SUBSANABLE, ya que se opone a lo dispuesto en el artículo... y a la Resolución de la DGRN de...

II. No se aportan los documentos exigidos por la legislación hipotecaria (art. 205 LH y 298 del RH) para poder inmatricular la finca (o el exceso de cabida que se pretende).

III. La finca que se transmite figura inscrita a favor de persona distinta del vendedor (o del hipotecante, en su caso), lo que se estima defecto INSUBSANABLE conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

...

En virtud de los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho, se acuerda SUSPENDER (o DENEGAR) la inscripción de este documento. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado (defecto subsanable) o por ser improcedente (defecto insubsanable).

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha de la presente notificación.

Contra esta nota podrá interponerse *RECURSO GUBERNATIVO* ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma prevenida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Alternativamente, también podrá solicitarse *NUEVA CALIFICACIÓN CONFORME AL CUADRO DE SUSTITUCIONES*, como permite el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el Real Decreto de 1 de agosto de 2003.

(Registro, fecha y firma).

H) NOTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA

La Ley de Acompañamiento ha abandonado la postura anterior de la Dirección General de los Registros y del Notariado, puesta de manifiesto en varias Resoluciones, de que eran los mismos presentante o interesado los que habían de comparecer en el Registro para que se les comunicasen los posibles defectos que afectasen al documento de su interés.

Ahora se mueve el legislador en la más pura línea de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, como se pone de manifiesto con la redacción que se da al nuevo artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la LA:

«La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo prevenido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada, vía telemática, si

el interesado lo hubiera manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Igualmente, deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando se haya practicado la inscripción parcial en virtud de la solicitud del interesado. Del mismo modo deberá notificarse la negativa a practicar la inscripción de títulos no calificados en plazo.

A tal fin, se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que en el título se haya consignado otro a tal efecto. Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa».

Destacan en esta norma:

1.º La exigencia de una doble notificación. Al presentante y al Notario o autoridad judicial o administrativa que hayan autorizado o expedido el título cuya inscripción se pretende.

2.º La necesidad de acudir a uno de los medios de notificación de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3.º El hecho de que la notificación también procede aunque se haya practicado la inscripción parcial, ya que no sólo se notificará la calificación negativa de todo el contenido del documento, sino de las cláusulas concretas del mismo, que se entiendan no pueden acceder al Registro.

Ahora bien, *¿el hecho de excluir el acceso al Registro de alguna cláusula en un documento significa siempre que estamos practicando una inscripción parcial?* En este punto, quiero hacer un inciso y referirme a la postura que he defendido en trabajo publicado en el *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, para la que tuve en cuenta otro inédito de mi hijo, Manuel González-Meneses García-Valdecasas, esto es, que *no toda exclusión de alguna o algunas cláusulas de un documento pueda considerarse inscripción parcial*, que exija, en consecuencia, las notificaciones previstas en el artículo 322 de la LH.

Para entender esta postura, nada mejor que preguntarse qué se entiende por inscripción parcial; lo que nos obliga a considerar los posibles sistemas registrales existentes para ver en cuál se encuadra el nuestro. Al respecto, se suelen contraponer tres sistemas:

- El *sistema de transcripción* o incluso de simple depósito de títulos, propio del Registro francés, en el cual *el funcionario encargado de la llevanza del Registro se limita a transcribir literalmente el contenido íntegro del título presentado* o, incluso, simplemente a conservar una copia literal de cada título presentado.

- El *sistema de encasillado*, propio del Registro alemán, en el cual *el folio registral está compartimentado en una serie de casillas para contener una información completamente esquemática y estandarizada*, lo cual, por otra parte, es conforme con la idea de un sistema en el que sólo existe un elenco tasado legalmente de posibles situaciones jurídico-reales sobre las fincas.
- Y, por último, el *sistema de inscripción*, que sigue nuestra legislación hipotecaria, que ocupa una posición intermedia entre los otros dos. Según resulta fundamentalmente de los artículos 9 LH y 51 RH, *el Registrador toma o extracta una serie de datos del título presentado con los cuales redacta un texto que conocemos como «asiento registral»*, pero ello sin el esquematismo propio del sistema de encasillado, ya que, *en este sistema de inscripción no tienen que coincidir el contenido del asiento y el contenido del título presentado, al ser el asiento sólo un extracto de lo que, siendo inscribible, se contiene en el título presentado.*

Pues bien, si vemos que en el sistema de inscripción no todo lo contenido en el título accede al Registro, habrá que determinar qué es lo que no se registra, para lo que hay que tener en cuenta que *nuestra Ley pretende que el Registro de la Propiedad tenga por objeto únicamente el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*, como claramente se señala en el último inciso del artículo 51,6.^a RH, en el cual, después de decirnos que en la inscripción se debe hacer expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, se precisa que *«No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real»*.

En definitiva, *cuando el Registrador de la Propiedad determina lo que puede acceder al Registro del documento presentado, no está practicando una inscripción parcial, sino seleccionando aquello del título que configura el derecho contenido en el mismo*; lo que nos permite concluir diciendo que, *incluso en los casos en que la calificación del Registrador es favorable a la registración de un determinado título, siempre la inscripción del mismo tiene algo de «inscripción parcial»*, aunque no en el sentido de exclusión de parte del contenido del título, sino en el de extraer del mismo su parte jurídica-real, que será lo que accederá al asiento registral en el sistema de inscripción seguido por nuestro legislador, frente al sistema de transcripción que supondría la copia completa del título.

A la vista de estos razonamientos, es por lo que puede sostenerse que no en todos los casos en que se excluye el acceso al Registro de alguna parte del contenido de un título nos encontramos propiamente ante una inscripción parcial, que obligue a cumplir todas las prescripciones de la nueva legislación.

La postura de la *DGRyN* es bastante clara al respecto, cuando dice, refiriéndose a las escrituras de préstamo hipotecario, que hay que diferenciar el doble efecto del contrato en que se contienen: *las relaciones obligatorias entre prestamista y prestatario, y la constitución de un derecho real sobre la finca*; de forma que, sin necesidad de cuestionar la validez de determinados pactos en el orden de las relaciones obligacionales entre prestamista y prestatario, es indudable que, tratándose de obligaciones y facultades meramente personales, no quedan alcanzadas en su cobertura por la garantía hipotecaria y carecen de las condiciones necesarias para acceder a los libros del Registro. Sólo salva la DG algunas cláusulas, cuando las mismas se hayan garantizado con la garantía indirecta del pacto de vencimiento anticipado, pero siempre que dichas estipulaciones, aún pretendidamente cubiertas con ese vencimiento anticipado, no incidan en algún principio de orden superior, como puede ser la libertad de contratación, que impediría el acceso al Registro de una prohibición de disponer o gravar, ya se pretenda imponer directamente o bien exigiendo el consentimiento del acreedor.

Y junto a esas cláusulas carentes de trascendencia real, puede haber otras previsiones en la misma escritura, como puede ser la *constitución de una fianza*, por el mismo deudor hipotecante o por terceras personas, sin que se nos pueda decir que se ha hecho una inscripción parcial de la hipoteca, por no aludir a dicha fianza en el asiento registral que recoge la escritura de hipoteca, ya que esa estipulación ha de considerarse irrelevante, desde el punto de vista hipotecario, al tratarse, simplemente, de una garantía personal superpuesta al derecho real de hipoteca. Lo mismo podemos decir de la *concesión de determinados poderes*, que suelen contenerse en las escrituras de hipoteca para subsanar defectos, por ejemplo, y, como es natural, excluyendo el que debe concederse en la escritura de constitución de hipoteca por el deudor para que lo represente, en su día, en la venta de la finca hipoteca, para poder ejercer el procedimiento ejecutivo extrajudicial (art. 234.1.º RH).

En consecuencia, *la exclusión del Registro de algunas estipulaciones contenidas en las escrituras de hipoteca no siempre tiene que ser considerada como inscripción parcial*, por lo que:

1.º *No se exige nota de calificación negativa* con todos los requisitos de la nueva normativa, *ni la notificación especial* al presentante o funcionario autorizante del documento.

2.º *No producirá la prórroga del asiento de presentación.*

3.º *No daría lugar a que pudiera instarse la calificación por sustituto.*

Nos encontramos, en definitiva, con una calificación positiva, a la que hemos de aplicar lo dispuesto en el artículo 19 bis, párrafo primero, que ya hemos expuesto antes, y del que ahora destaco que entre «...los datos identificadores del asiento...», *debemos señalar lo que no ha accedido al*

Registro para dar cumplimiento al deber general de información establecido en el artículo 10-6-2 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Consecuente con esta postura que preconizo, y teniendo a la vista las escrituras de hipoteca que son las que más problemas pueden plantear, suelo utilizar esta o parecida fórmula *en la nota de despacho de las hipotecas al pie del documento y en el asiento de presentación del Diario:*

«Previo examen y calificación favorable del presente documento, por lo que resulta del mismo, de los documentos que le acompañan y del contenido del Registro, *he inscrito su derecho real de hipoteca* a favor de la entidad... al folio... del libro... de... La inscripción se ha practicado *teniendo en cuenta la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que configura dicha garantía, partiendo del doble efecto del contrato de hipoteca*, en el que, junto a la constitución de un derecho real sobre la finca, de eficacia *erga omnes*, se contienen relaciones entre prestamista y prestatario, que por su carácter meramente obligacional no puede cubrir la garantía hipotecaria, por lo que, sin cuestionar la validez de dichas relaciones entre prestamista y prestatario, y sin que ello implique inscripción parcial, no acceden al Registro del título que inscribo los pactos relativos a los extremos siguientes:...

Aquí indico los pactos que no acceden al Registro, sea porque la DGRN no los considera inscribibles, o por tratarse de pactos que nada tienen que ver con la hipoteca que se inscribe, como puede ser la constitución de una fianza o la concesión de un poder, salvo el aludido en el RH por el que el deudor faculta al acreedor para otorgar en su nombre la posible escritura de venta a que dé lugar la ejecución de la hipoteca.

Para facilitar el despacho de las escrituras de hipoteca, hago a los oficiales del Registro que las despachan las siguientes aclaraciones:

1.^a Los apartados que no se inscriban de la escritura, porque se estime sean algunos de los excluidos por la DGRyN, se harán constar simplemente tomándolos de una relación que tengo a la vista al calificar y pongo a disposición de dichos empleados, en la que las posibles estipulaciones afectadas vienen señaladas con letras. Como es lógico, en la nota de despacho no se citarán dichas letras, sino que se indicarán sólo los pactos o cláusulas que no se inscriban de la escritura, enumerados como 1.º..., 2.º..., 3.º..., etc. No creo necesario indicar cada apartado de la escritura que se excluya, ya que al copiar el contenido del texto que consta bajo la letra que se le ha dado al pacto en dicha relación, se sobreentiende a qué estipulación nos estamos refiriendo.

2.^a Después de relacionar los pactos, se hará constar en la nota, en su caso, si se ha cancelado por caducidad algún asiento —como puede ser una anotación de más de cuatro años, no prorrogada, o una afección fiscal—.

3.^a No se dirá nada de recursos, porque se parte de la idea de que no hay inscripción parcial, lo que evitará también, como ya dijimos antes, la notificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura.

En cuanto a la relación que entrego a los oficiales del Registro, y que tengo a la vista al calificar las escrituras de hipoteca, es la que sigue:

«Relación de pactos que la Dirección General considera no inscribibles, en cuanto no configuran el derecho de hipoteca, por lo que su exclusión de cualquier hipoteca parece no implicaría inscripción parcial:

- a) La prohibición de enajenar, gravar o ser objeto de anotación o administración judicial la finca hipotecada (Resoluciones de 27-I-1986, 8-XI-1993 y 15-VII-1998).
- b) La obligación de asegurar la finca hipotecada, si no va respaldada con el pacto de vencimiento anticipado (Resoluciones de 20-V-1987 y 14-III-2000).
- c) La obligación de conservar en buen estado el bien hipotecado, salvo que se respalde con pacto de vencimiento anticipado (Resolución de 20-V-1987).
- d) El vencimiento anticipado por situaciones concursales, quiebra o suspensión de pagos (Resoluciones de 27-I-1986 y 5-VI-1997).
Respecto a este pacto, tengo que destacar que la *Ley Concursal 22/2003, de 9 de julio*, dispone en el número 4 de su artículo 56 que: *«La declaración de concurso no afectará a la ejecución de la garantía cuando el concursado tenga la condición de tercer poseedor del bien objeto de ésta»*, de forma más clara aún, señala en su artículo 61.3 que: *«Se tendrán por no puestas las cláusulas que establezcan la facultad de resolución o la extinción del contrato por la sola causa de la declaración de concurso de cualquiera de las partes»*.
- e) El poner a cargo del deudor el pago de gastos extrahipotecarios, como los impuestos por la celebración del contrato de préstamo, los de inscripción, expedición de copia y cancelación en su día, especialmente, si no han sido asegurados con una hipoteca de seguridad (Resoluciones de 29 y 30-I y 2-II-1998).
- f) La prohibición de arrendar, en general, o si no se precisa la cuantía o las condiciones del arrendamiento (Resolución de 24-IV-1992).
- g) El consentir que las segundas copias puedan tener virtualidad ejecutiva (20-V-1987).
- h) Los pactos meramente informativos que no recogen ningún elemento definidor del derecho de crédito garantizado ni del derecho real cuya inscripción se pretende, sino un mero resumen económico del coste global de la operación (varias Resoluciones de los años 1996 y 1997).

- i) La apropiación del bien hipotecado mediante una opción de compra condicionada al pago de unas obligaciones hipotecarias por encubrir un pacto comisorio no permitido por el Código Civil (Resoluciones de 5-V y 22-IX-1992).
- j) El pacto de sumisión expresa a un determinado Tribunal para el caso de ejecución (Resolución de 10-IV-2000).
- k) El establecer que la certificación bancaria sobre el saldo adeudado por el prestatario haga fe en juicio y fuera de él, en caso de hipoteca ordinaria que no sea la contemplada por el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de un documento privado cuyo valor está prescrito legalmente por el Código Civil, Código de Comercio y Ley de Enjuiciamiento Civil, teniendo esta normativa carácter de *ius cogens* excluido de la autonomía privada (Resolución de 19-I-1996).
- l) El vencimiento anticipado por no inscripción en cierto plazo, ya que puede suponer un fraude de ley que atenta a la calificación registral, por lo que resulta inoperante (STS de 22-X-1902)».

...

Como se puede apreciar, se indican las estipulaciones más frecuentes, sin que ello signifique la exclusión de otras posibles, que se indicarán en cada caso concreto y se irán incluyendo en la relación a medida que vayan apareciendo. No se puede olvidar que estamos en una fase de rodaje y que, de momento, solamente se están aportando ideas para tratar de dar flexibilidad al despacho de documentos en el Registro, sin que ello implique, en modo alguno, incumplimiento de la nueva normativa.

Y para terminar, dos observaciones sobre posible crítica a la postura que defiendo:

Primera: Que se están excluyendo cláusulas sin contar con el consentimiento de los interesados, lo que puede suponer cierta indefensión que propiciaría el recurso de queja previsto en el nuevo artículo 329 de la Ley Hipotecaria. Creo, sin embargo, que la práctica que propongo no está incluida en ninguno de los supuestos que, conforme al citado precepto permitirían aplicar SANCIONES o interponer RECURSO DE QUEJA. Más adelante me ocuparé de este recurso de queja.

Segunda: Que no sería factible interponer recurso gubernativo contra la nota en que se reflejase dicha inscripción, que no debe considerarse inscripción parcial sino adecuación de dicho asiento registral a la configuración que del mismo se hace legal y jurisprudencialmente.

Sin embargo, aunque en principio parece que no puede interponerse recurso contra esa nota que propongo, a través de otra vía *sí será posible la interposición de recurso gubernativo*. Esa otra vía sería que, efectivamente, el recurso *no se interpondría contra la nota de despacho en que*

indico lo excluido, sino contra una segunda nota que se pusiera si los interesados solicitasen expresamente la inscripción de alguna de las estipulaciones que he señalado como no inscritas. Para hacer esta afirmación, tengo en cuenta la doctrina de la Dirección General, que, a partir de una Resolución de 17 de septiembre de 1968, afirmó la posibilidad de volver a solicitar la inscripción en los libros registrales de algún pacto no inscrito, «...lo que podría tener lugar a través de una nueva presentación del título calificado y si se negare su ingreso en el Registro, habría aquél de devolverse con nota firmada, suficiente, que indicara la causa o motivo de la suspensión o denegación, y de esta forma sirviera de base para que las personas señaladas en el artículo 112 del Reglamento (hoy sería el 325 de la LH) pudieran interponer el correspondiente recurso gubernativo». En esta segunda nota, entiendo si tendrían que cumplirse todos los requisitos de la nueva normativa.

Cerrando el paréntesis o inciso que acabo de exponer sobre la inscripción parcial, sigo con los *requisitos de las notificaciones* de las calificaciones negativas, que, como señala el nuevo artículo 322 de la LH, se hará conforme a lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, de PA, de los que resulta:

Artículo 58: «Notificación.

1. *Se notificarán a los interesados las Resoluciones y actos administrativos que afecten a sus derechos e intereses, en los términos previstos en el artículo siguiente.*

2. *Toda notificación deberá ser cursada en el plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la Resolución, con indicación de si es o no definitiva en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.*

3. *Las notificaciones defectuosas surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido de la resolución o acto objeto de la notificación, o interpongan el recurso procedente.*

4. *Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga cuanto menos el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente».*

Artículo 59: «Práctica de la notificación.

1. *Las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado.*

La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente.

2. *En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará en el lugar en que éste haya señalado a tal efecto en la solicitud. Cuando ello no fuera posible, en cualquier lugar adecuado a tal fin, y por cualquier medio conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo.*

Cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, de no hallarse presente éste en el momento de entregarse la notificación, podrá hacerse cargo de la misma cualquier persona que se encuentre en el domicilio y haga constar su identidad. Si nadie pudiera hacerse cargo de la notificación, se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes.

3. *Para que la notificación se realice utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, indicando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir los requisitos reglamentariamente establecidos. En estos casos, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales en el momento en que se produzca el acceso a su contenido en la dirección electrónica. Cuando, existiendo constancia de la recepción de la notificación en la dirección electrónica, transcurrieran diez días naturales sin que se acceda a su contenido, se entenderá que la notificación ha sido rechazada con los efectos previstos en el siguiente apartado, salvo que de oficio o a instancia del destinatario se compruebe la imposibilidad técnica o material de acceso.*

4. *Cuando el interesado o su representante rechace la notificación de una actuación administrativa, se hará constar en el expediente, especificándose las circunstancias del intento de notificación y se tendrá por efectuado el trámite siguiéndose el procedimiento.*

5. *Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o el medio a que se refiere el punto 1 de este artículo, o bien, intentada la notificación, no se hubiere podido practicar, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento de su último domicilio y en el “Boletín Oficial del Estado”, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según cuál sea la Administración de la que proceda el acto a notificar y el ámbito territorial del órgano que la dictó.*

En el caso de que el último domicilio conocido radicara en un país extranjero, la notificación se efectuará mediante su publicación en el tablón

de anuncios del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente.

Las Administraciones Públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de notificar conforme a los dos párrafos anteriores.

6. *La publicación, en los términos del artículo siguiente, sustituirán a las notificaciones, surtiendo sus mismos efectos en los siguientes casos:*

- a) *Cuando el acto tenga por destinatario a una pluralidad indeterminada de personas o cuando la Administración estime que la notificación efectuada a un solo interesado es insuficiente para garantizar la notificación a todos, siendo, en este último caso, adicional a la notificación efectuada.*
- b) *Cuando se trate de actos integrantes de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva de cualquier tipo. En este caso, la convocatoria del procedimiento deberá indicar el tablón de anuncios o medio de comunicación donde se efectuarán las sucesivas publicaciones, careciendo de validez las que se lleven a cabo en lugares distintos».*

El artículo siguiente a que se refiere este número 5, permite la publicación en lugar de la notificación, cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente, y sus requisitos serán los mismos exigidos para las notificaciones en el punto 2 del artículo 58.

Una vez que nos hemos provisto de la tarjeta que nos va a permitir utilizar la firma electrónica certificada, será este uno de los medios que preferentemente se podrán utilizar para verificar las notificaciones previstas en la LA. Y a este medio se aplicará lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 59 LPA. Con el envío se cumple la obligación de notificar, si se accede a la comunicación, a través del programa puede conseguirse acuse de recibo, y, si no se accede y pasan diez días, se entiende rechazada la notificación, entendiéndose efectuado el trámite y siguiendo adelante el procedimiento; lo que supondrá que, a partir del día 11, se procederá a prorrogar el asiento de presentación.

Por último, hay que terminar diciendo que, *en los casos en que no sea factible ninguno de los medios aludidos*, puede ser conveniente acudir a la remisión de la notificación por *correo con acuse de recibo*, que ofrece bastantes garantías. Y si se acude a la *publicación* en periódicos oficiales, parece suficiente con acudir al *Boletín Oficial de la Provincia*, dado el ámbito territorial del órgano que dictó la resolución a notificar.

Aunque puede ofrecer alguna duda, en aquellos casos en que el mismo presentante acuda al Registro dentro de los plazos para calificar y notificar

la posible calificación negativa (veinticinco días desde la presentación), *el hecho de recoger el documento calificado negativamente, en el que conste dicha calificación, podría entenderse como notificación a dicho presentante*, aunque, como es lógico, dicha recogida del documento para que produzca dicho efecto *debe reflejarse en el asiento de presentación y ser firmada por el que retira el documento*, con lo que se acreditaría la notificación de esa calificación negativa. *De no ser presentante el mismo Notario o funcionario que expidió el título, será necesario también practicar la notificación preceptiva a dichos funcionarios*, aunque ya esté notificado, por el medio indicado, el presentante del título.

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 59 LPA (esto es, para tener constancia de las notificaciones efectuadas), sería conveniente abrir un legajo en el que guardar los justificantes de haber puesto y haberse recibido, en su caso, el fax o el otro medio que hubiera podido utilizarse para practicar la notificación.

En cuanto al *modelo de oficio para notificar defectos*, propongo el siguiente:

Don..., Registrador de la Propiedad de..., a don... (presentante del documento, Notario autorizante o magistrado que ordena un embargo, por ejemplo), habiéndose observado defectos en el documento por usted presentado a las ... horas del día... asiento... del Diario (si es a Notario, sustituir lo de presentado por «autorizado por usted con fecha... número... del Protocolo», y si es a otro funcionario o autoridad judicial, decir «por usted decretado o resuelto en... fecha...») y, como exige el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, *le notifico* que, al pie de dicho documento he puesto una nota de calificación del siguiente tenor literal «...» (se copiará literalmente dicha nota). Lo que le comunico para dar cumplimiento a lo exigido por el artículo 19 bis y concordantes de la Ley Hipotecaria (Registro, fecha y firma).

I) EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN NEGATIVA Y POSTURAS QUE PUEDEN ADOPTAR LOS AFECTADOS FRENTE A LA MISMA

a) *Prórroga del asiento de presentación*

Constituye novedad importante de la LA la prórroga prevista en el nuevo artículo 323 de la LH, al disponerse en el mismo que:

«Si la calificación fuere negativa o el Registrador denegare la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el

artículo anterior. De esta fecha se dejará constancia por nota al margen del asiento de presentación.

Vigente el asiento de presentación, el interesado o el Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiere expedido, podrán solicitar, dentro del plazo de sesenta días a que se refiere el párrafo anterior, que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria».

Se mueve esta norma en la línea que apuntábamos al principio, esto es, se trata de otorgar más garantías a los interesados en el procedimiento registral, tanto a través de esa prórroga automática como de la posible solicitud de la anotación preventiva. No obstante, hemos de reconocer que el tema de la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días, es uno de los que más problemas puede plantear en la práctica registral, en cuanto puede producir un importante retraso en el despacho de los documentos. Por eso, hay que buscar soluciones que impidan actúe esa prórroga automática. ¿Renuncia a la prórroga? ¿No considerar inscripción parcial aquélla que excluya cláusulas cuyo acceso al Registro no admite la Dirección General? Es mi postura respecto a las hipotecas, que expuse antes. ¿Posible solicitud expresa de que sólo se inscriban determinadas cláusulas, lo que evitaría calificar y, en su caso, denegar o excluir la inscripción de las no solicitadas? Es lo que puede ocurrir si, conteniéndose en un documento operaciones sobre varias fincas, sólo se solicita la inscripción de la relativa a una de ellas.

b) *Postura de los interesados frente a la calificación negativa*

Se contemplan en el párrafo tercero del nuevo artículo 19 bis de la LH:

«Si el Registrador, en cumplimiento de sus obligaciones y dentro del plazo establecido, califica negativamente, total o parcialmente, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley».

Constituye novedad lo dispuesto en el artículo 2.3 del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, ya que prevé la posibilidad de acudir a una segunda calificación por otro Registrador sustituto, al disponer que: *«En el caso de que se produzca calificación desestimatoria del Registrador sustituto, podrá el interesado optar por instar otra nueva calificación conforme al cuadro de sustituciones, o bien, recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la calificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. De medidas fiscales, administrativas y de orden social».*

El artículo 4.3.c) del mismo Real Decreto se ocupa de este supuesto, como luego veremos, al regular el sistema de sustituciones.

Veamos cada una de estas posibilidades, aunque invirtiendo el orden del precepto, al considerar como una instancia intermedia el poder acudir a Registrador sustituto:

1.^a *Calificación por Registrador sustituto*

Entre las importantes novedades que se contienen en la Ley de Acompañamiento de 2001, se encuentra la posibilidad de acudir a Registrador sustituto para que éste pueda calificar documentos de la competencia territorial de otro Registrador. Se trata de una solución que podemos considerar intermedia, a la que se ha llegado para evitar situaciones de falta de atención al Registro —no calificación en plazo— o para simplificar trámites y recursos, al permitir, a modo de una instancia intermedia, que un Registrador pueda estimar inscribible un documento rechazado por otro Registrador —calificación negativa—.

En efecto, aunque el párrafo tercero del artículo 19 bis de la LH sólo se refiere al supuesto de calificación negativa, total o parcial, son dos los supuestos en que se permite a los interesados instar esta calificación por sustituto:

1.º El que prevé el nuevo párrafo tercero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que ya citamos antes, al disponer que:

«Si transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiera tenido lugar la calificación, el interesado podrá instar del Registrador, ante quien se presentó el título, que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta Ley».

2.º El caso de calificación negativa, total o parcial, del nuevo artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, expuesto antes, y en el que se permite como alternativa a la interposición de recurso gubernativo.

El Real Decreto de 1 de agosto de 2003, se refiere a los dos supuestos, al disponer, en su artículo 1.º que: *«Este Real Decreto tiene por objeto regular el procedimiento para el ejercicio del derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un Registrador sustituto cuando el Registrador competente no califique el título correspondiente en el plazo máximo legalmente establecido o lo califique negativamente».*

Lo primero a señalar, a la vista de estos preceptos, es que esta calificación por Registrador sustituto implica siempre una previa actitud negativa del Registrador a quien se va a sustituir, sea que no ha efectuado la calificación

en plazo legal o sea que haya emitido una calificación negativa, pero, de ningún modo implica la posibilidad de libre elección de Registrador para la calificación.

En efecto, la *calificación por Registrador sustituto no supone que el legislador haya querido implantar el sistema de libre competencia*, como ha puesto de manifiesto el *Tribunal de Defensa de la Competencia*, en su importante *Resolución de 17 de junio de 2002*, en la que señala que no ha sido voluntad del legislador introducir el sistema de competencia en el sistema registral español, como se pone de manifiesto al no haber suprimido el *principio de territorialidad*, por el cual las inscripciones han de hacerse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radiquen los inmuebles o en el Registro Mercantil correspondiente al domicilio del sujeto inscribible (arts. 1 LH y 17 RRM), y al *no separar las funciones de calificación e inscripción*, que siguen siendo indisolubles y no han sido separadas en las reformas que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introduce en la LH, ya que en esta LA ni se ha producido la reforma de tal principio ni se alude a su modificación en modo alguno, porque, realmente, no se pretendía llegar a ese extremo. Y si no se pretende establecer la libre competencia en materia registral, al permitir que pueda acudir a Registrador sustituto en los casos previstos, entiendo que la introducción de esta posibilidad está en la línea apuntada al principio, esto es, se trata de dar agilidad al procedimiento registral al introducirse una especie de *instancia intermedia*, antes de llegar al recurso gubernativo. Esta Resolución del TDC ha sido confirmada por otra de la DGRN de 4 de julio de 2002. En el mismo sentido, el *preámbulo del Real Decreto de 1 de agosto de 2003*, después de señalar, como vimos antes, que todos los sistemas registrales... atribuyen a los Registros la característica de exclusividad territorial en todos los aspectos, lo que asegura la independencia de las decisiones registrales, pone de manifiesto que: «*La exclusividad territorial y la independencia registral que proporciona, pueden generar, sin embargo, efectos colaterales no deseados. Por un lado, la posibilidad de que las operaciones registrales se retrasen indebidamente. Por otro lado, la posibilidad de que la protección de terceros —que, no olvidemos, somos todos— se consiga, ocasionalmente, con un rigor excesivo para los intereses de las partes*». Y se sigue manifestando que: «*Para evitar estos peligros, la solución aplicada durante más de un siglo en España se ha basado en la posibilidad de que los interesados pudieran instar, bien la apertura de un expediente sancionador en caso de retraso, bien, en caso de calificaciones desestimatorias, un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual debía resolver la discrepancia*. Por último, en el párrafo siguiente, se indica cuál es el *fundamento de las reformas* introducidas por la Ley de Acompañamiento del 2001, en estos términos: «*Por razones diversas, que no viene al caso analizar aquí, la vía del recurso ante la Dirección*

General de los Registros y del Notariado se ha demostrado —especialmente en los últimos tiempos— menos eficaz de lo que demandan las actuales necesidades del tráfico jurídico. Por este motivo, la Ley 24/2001 no sólo ha reformado el recurso contra la calificación registral, y acortado los plazos para calificar, sino que ha establecido la posibilidad de que, tanto en el supuesto de incumplimiento del plazo de calificación, como en el de calificación desestimatoria dentro de plazo, los interesados pueden instar la aplicación de un cuadro de sustituciones establecido al efecto».

Precisamente, queda bien patente en esta LA que se mantiene la indisolubilidad entre calificación e inscripción, el binomio calificación-despacho, como se desprende de la regulación que se hace en el nuevo artículo 19 bis de la LH de esta calificación por sustituto, ya que la misma pone de manifiesto que es el Registrador sustituto no sólo el que califica, sino el que inscribe el título positivamente calificado, como se deduce de varias de las reglas que se contienen en el artículo 19 bis que vamos a exponer a continuación, como la tercera, en que se dice que, *si el Registrador sustituto calificara positivamente el título,... ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo en los términos en que deba practicarse aquél...». Esto es, el Registrador sustituto califica el título y ordena su inscripción conforme al texto que remite.*

Antes de exponer las reglas que regulan la actuación del Registrador sustituto, es necesario tener en cuenta algunas normas del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, en las que se determina el *Registrador ante quien se puede solicitar esa calificación sustitutiva*. De los artículos 2, 3, 5 y 6.1 del citado Real Decreto, se deduce que la instancia puede hacerse ante el Registrador al que se presente el título, ante el que lo califique o ante el propio Registrador sustituto. Como también se da entrada al Colegio de Registradores en esta instancia, deben tenerse en cuenta las *normas orientativas* que, con carácter provisional, nos ha remitido el Vicedecano de dicho Colegio, don JUAN SEGOVIANO:

1.º El Registrador ante quien se presentó el título o el Registrador calificador (registrado sustituido) (arts. 2, 3 y 5) al solicitársele la intervención de Registrador sustituto, lo comunicará así al Colegio, remitiendo al mismo copia de la petición del interesado, con especificación del día y la hora de su recepción y del título que va a ser objeto de calificación sustitutoria, así como copia del escrito en el que por el Registrador sustituido se indique al interesado el Registro a cuyo titular corresponde actuar según el cuadro de sustituciones (art. 5.1). El Colegio confirmará la indicación de sustituto hecha por el Registrador sustituido, comunicándolo de inmediato a este último por correo electrónico o fax. Caso de que no proceda la confirmación de dicha asignación, con arreglo a las normas reguladoras del cuadro de sustituciones, el Colegio lo comunicará igualmente al Registrador sustituido con indicación

del Registrador sustituto a quien efectivamente corresponda la actuación. El Registrador sustituido notificará a su vez al interesado tal circunstancia, rectificando la anterior información ofrecida.

2.º El Registrador ante quien se solicite su intervención como Registrador sustituto mediante la presentación de la oportuna documentación (art. 6.1), lo comunicará al Colegio, quien de inmediato confirmará por fax o correo electrónico su competencia como tal Registrador sustituto o, en otro caso, le notificará la incompetencia, en razón al carácter rotatorio del cuadro de sustituciones, con indicación expresa del Registrador sustituto concreto al que corresponda calificar. En este último supuesto, el Registrador sustituto, indebidamente requerido por el interesado, comunicará a éste la circunstancia de su no idoneidad, poniendo a su disposición la documentación entregada y una copia de la notificación del Colegio.

Entrando ya en el *procedimiento para la intervención de Registrador sustituto*, una vez determinado a quien le corresponda por los medios que acabamos de ver, se tendrán en cuenta las normas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria con el complemento de las contenidas en el Real Decreto de 1 de agosto de 2003, que son las siguientes:

1.ª El interesado deberá ejercitar su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al Registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria, añadiendo el Real Decreto, o de su original, que tendrá derecho a retirar del Registro donde se hubiera presentado.

2.ª El Registrador sustituto deberá notificarlo al Registrador sustituido en el mismo día de su recepción, o el hábil siguiente, al domicilio, fax o dirección de correo electrónico del Registro, solicitando al mismo tiempo de aquél la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificadora.

3.ª El Registrador sustituido hará constar dicha comunicación en el mismo día de su recepción o el siguiente hábil, por nota al margen del asiento de presentación, indicando que se ha ejercitado el derecho a solicitar la calificación de los títulos a un Registrador de los incluidos en el cuadro de sustituciones, la identidad de éste y el Registro de que sea titular (esto se reitera en la regla 5 del art. 6 del Real Decreto de 1 de agosto de 2003). A partir de la fecha de recepción de la comunicación referida, el Registrador sustituido deberá suministrar al Registrador sustituto la información el mismo día de la recepción de la solicitud o el día hábil siguiente. Durante los diez días siguientes a la recepción de la comunicación, el Registrador sustituido seguirá informando, de forma gratuita y continuada, sobre cualquier circunstancia que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado.

A estos efectos, en el supuesto de calificación fuera de plazo, el Registrador sustituido deberá entregar gratuitamente al interesado, en el mismo día en el que se le presente a retirarlo o en el día hábil siguiente, el testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del Registrador sustituido de suministrar, transcurrido el plazo señalado, cualquier otra información registral que pudieran afectar al despacho del asiento solicitado.

4.^a El Registrador sustituto deberá expedir recibo de la documentación presentada por el interesado, si lo solicitase, y calificar en el plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de aportación completa de la documentación correspondiente.

5.^a El Registrador sustituido únicamente podrá trasladar su oposición a que el Registrador sustituto atienda la petición del interesado cuando el título cuya calificación se pretende hubiere sido ya objeto de inscripción.

A continuación, se ocupa el Real Decreto de la calificación estimatoria y de la desestimatoria del Registrador sustituto en los artículos 7 y 8, en estos términos:

Artículo 7. Calificación estimatoria del Registrador sustituto.

«1. Si la calificación solicitada fuese estimatoria, el Registrador sustituto comunicará la autorización de la operación al Registrador sustituto, adjuntando el texto comprensivo de la minuta del asiento y la documentación recibida, de la que conservará una copia para su propio archivo.

2. El Registrador sustituido deberá, en todo caso, practicar la operación registral solicitada en el plazo de tres días hábiles desde la recepción de la documentación correspondiente, dejando constancia en el asiento de la identidad del Registrador sustituto y del Registro de que sea titular.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador sustituido, prorrogar este plazo quince días cuando aprecie una causa justa. La solicitud de la prórroga se cursará por vía electrónica o telemática dentro de los dos primeros días del plazo.

3. Practicado el asiento, el Registrador sustituido comunicará esta circunstancia al Registrador sustituto y devolverá el título al interesado, con nota al pie de aquél en los términos previstos en la legislación hipotecaria».

Se desarrolla en este artículo lo establecido en la regla 3.^a del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Artículo 8. *Calificación desestimatoria del Registrador sustituto.*

«1. Cuando el Registrador sustituto desestime la pretensión solicitada, formulará su calificación desestimatoria, sea suspensiva o denegatoria, y deberá:

- a) *Devolver a los interesados el título y la documentación complementaria aportada.*
- b) *Comunicar la desestimación al Registrador sustituido en el supuesto de falta de calificación en plazo, con objeto de que extienda las oportunas notas de calificación al margen del asiento de presentación del título.*

2. *Cuando el Registrador sustituto confirmase parcialmente la calificación desestimatoria, podrá autorizar la inscripción, también parcial, del título, si mediara el consentimiento de los interesados».*

Se desarrollan en este precepto las reglas 4.^a y 5.^a del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El artículo 9 del Real Decreto se ocupa del reparto del Arancel, desarrollando la regla 6.^a del 19 bis de la Ley Hipotecaria, en estos términos:

Artículo 9. *Aranceles.*

«1. Los aranceles devengados como consecuencia de la práctica del asiento se distribuirán al 50 por 100 entre los Registradores sustituto y sustituido.

2. *La calificación realizada fuera de plazo producirá una reducción de un 30 por 100 en los aranceles, que correrá exclusivamente a cargo de los honorarios del Registrador sustituido. Así, el Registrador sustituto percibirá el 50 por 100 y el Registrador sustituido el 20 por 100.*

3. *Los derechos arancelarios serán abonados en la parte correspondiente a cada Registrador, conforme a la minuta que formule. Corresponderá al Registrador sustituto formular por los aranceles que le correspondan la minuta bajo su responsabilidad, y lo mismo al Registrador sustituto por los suyos».*

Se ocupa, por último, el artículo 10 del Real Decreto, como la regla 7.^a del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, de las

Comunicaciones entre Registros.

«Las comunicaciones y remisiones que deban hacerse conforme a las reglas precedentes, se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cual-

quier otro medio telemático que permita tener constancia tanto de su emisión como de su recepción por los medios técnicos apropiados».

Por último, en cuanto al *cuadro de sustituciones*, la Ley de Acompañamiento se limitó a decir en el nuevo artículo 275 de la Ley Hipotecaria que:

«La Dirección General de los Registros y del Notariado designará, en la forma que reglamentariamente se determine, un cuadro de sustituciones en virtud del cual uno o varios Registradores que sirvan un Registro de la Propiedad puedan calificar y despachar documentos correspondientes a otros Registros.

Dicho cuadro podrá incluir Registradores de la misma provincia o de provincias limítrofes sin que en ningún caso puedan tener estas sustituciones carácter recíproco».

La *Resolución de la DG*, antes citada, de 4 de julio de 2002, resolvió la situación transitoria hasta que se elaborase el específico dicho cuadro de sustituciones, diciendo que *«...lo procedente es aplicar el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de esta DG, de fecha 29 de octubre de 1984, con sus modificaciones posteriores, pero haciéndolo de manera rotatoria y sucesiva, para que se vayan alternando los Registradores que puedan calificar y despachar los documentos correspondientes. Así, si en un determinado caso un usuario solicita la intervención del Registrador sustituto por retraso o disconformidad con la calificación negativa, tendrá que acudir, en primer lugar, al primer Registrador del cuadro, el siguiente acudirá al segundo, el siguiente acudirá al tercero, el siguiente otra vez al primero y así sucesivamente».*

Estos criterios se señalan en el artículo 4 del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, en que se dice, bajo el enunciado *Sistema de sustituciones*:

1. *El régimen de sustituciones de los Registradores se realizará de forma rotatoria, de manera que la primera solicitud para la intervención del Registrador sustituto será sustanciada por el Registrador que figure en primer lugar en el cuadro de sustituciones correspondiente al Registrador sustituto; la siguiente, por el que figure en segundo lugar, y así sucesivamente.*

2. *Si el Registro señalado como sustituto estuviera vacante o su Registrador titular hubiera comunicado una ausencia reglamentaria o hubiese obtenido una licencia, las obligaciones del Registrador sustituto recaerán sobre el Registrador interino o accidental correspondiente.*

3. *La aplicación del cuadro de sustituciones deberá respetar las siguientes especialidades:*

- a) *La rotación se realizará respecto del Registrador que no haya calificado o haya calificado negativamente.*

- b) *Se entenderá por Registrador sustituido aquel ante el que se presentó el título y que no calificó en plazo o que calificó negativamente.*
- c) *En el caso del apartado 3 del artículo 2, las comunicaciones que el Registrador sustituto debe realizar al Registrador sustituido deberán realizarse a los dos Registradores precedentes.*

Se trata en este apartado c) del supuesto que permite acudir a una nueva calificación por otro Registrador sustituto, que vimos regula el artículo 2.3 del Real Decreto, para el caso en que, habiéndose acudido a Registrador sustituto, éste produzca calificación desestimatoria.

Teniendo en cuenta los criterios anteriores, en la Disposición Adicional primera del Real Decreto de 1 de agosto de 2003, se dispone que:

1. *La Dirección General de los Registros y del Notariado elaborará un cuadro de sustituciones conforme a lo previsto en el artículo 4, y respetará, en todo caso, los siguientes requisitos:*

- a) *Tendrá carácter rotatorio y no recíproco.*
- b) *Contendrá, por cada Registrador competente, seis Registradores sustitutos de la misma provincia o provincias limítrofes, sin que en ningún caso puedan pertenecer a la misma localidad o plaza donde esté radicado el Registrador sustituido.*

2. *El cuadro de sustituciones será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y se modificará cuando lo haga la demarcación.*

En la actualidad ya ha sido aprobado dicho cuadro y publicado en el «BOE», por lo que habrá que atenerse al mismo.

2.^a Recurso gubernativo y otros previstos en la ley

- a) *Recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado*

Se regula en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

1. Interposición: Dispone el artículo 324:

«Contra la calificación negativa del Registrador, se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes.

Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma

ma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Comentando este precepto, vemos que se ha suprimido la instancia intermedia ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la respectiva Comunidad Autónoma, ya que, desde la reforma, dicho Tribunal sólo entenderá del recurso cuando el mismo verse sobre temas de Derecho Foral, propios de la Comunidad en que esté demarcado el Registro de la Propiedad y si así se atribuye en los Estatutos de Autonomía de dicha Comunidad Autónoma.

Por tanto, la regla general es que se ha suprimido esta instancia intermedia.

2. *Legitimación para interponer el recurso:* conforme al artículo 325

«Estarán legitimados para interponer este recurso:

- a) *La persona natural o jurídica a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.*
- b) *El Notario autorizante o aquél en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso.*
- c) *La autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado.*
- d) *El Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por las autoridades judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número.*

La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación, no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

En su comentario, vemos:

- Es parecida a la regulación anterior lo relativo a la legitimación para interponer el recurso, destacando que puede concederse un plazo no superior a diez días para acreditar la representación alegada.

- La subsanación de defectos alegados por el Registrador no impide interponer el recurso, incluso por parte del que los subsanó. Este derecho sólo se reconocía antes al Notario, con el que se conocía como recurso a efectos doctrinales. Con la reforma hay que admitir que el Notario pueda interponer también el recurso, aunque no sea solamente a efectos doctrinales. Luego veremos la forma de proceder si, subsanados los defectos, se hubiera practicado la inscripción.

3. *Objeto del recurso, plazo de interposición y tramitación:* El artículo 326 señala 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.»

El plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.

El escrito del recurso deberá expresar, al menos:

- a) El órgano al que se dirige el recurso.*
- b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo.*
- c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho.*
- d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.*
- e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327, párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro, donde se recurre la calificación del Registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registro.*

El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

Por su parte, el artículo 327 dice:

«El recurso se presentará en el Registro que calificó para la Dirección General de los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.»

Al recibir el recurso, el titular del Registro que calificó deberá expedir recibo acreditativo con expresión de la fecha de presentación del mismo o, en su caso, sellar la copia que le presente el recurrente, con idéntico contenido.

Asimismo, podrá presentarse en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre. Al recibirse el recurso en este último, deberá procederse de conformidad con lo dispuesto en el párrafo anterior.

A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre.

Si no hubiera recurrido el Notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el Registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción, realicen las alegaciones que consideren oportunas».

Se añade en la Disposición Adicional decimocuarta de la LA, de 30 de diciembre de 2002, al párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, lo siguiente: *Igualmente lo trasladará a los titulares cuyos derechos consten presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro y que puedan resultar perjudicados por la Resolución que recaiga en su día. Cuando la nota desestimatoria se funde en la falta u omisión de una licencia o autorización de cualquier autoridad u organismo público o de la falta u omisión del consentimiento de una persona física o jurídica, el Registrador les notificará la interposición, en su caso, del recurso.*

Con esta nueva norma, quiere ampliar el legislador el ámbito del recurso a todas aquellas personas que puedan resultar afectados por el mismo, sean titulares de otros derechos, autoridades u organismo que debieran prestar licencias o autorizaciones, o personas físicas o jurídicas que omitan consentimientos.

Después de estas notificaciones, se ocupa la LH de las posibles actuaciones del Registrador cuya nota ha sido recurrida en estos términos:

«El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción.

Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente y las demás personas que las hubieren formulado de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General de los Registros y del Notariado en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior.

La falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar.

La Dirección General deberá resolver y notificar el recurso interpuesto en el plazo de tres meses, contados desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre. Transcurrido este plazo sin que recaiga resolución, se entenderá desestimado el recurso, quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que ello diere lugar.

Publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquella, una vez firme, será publicada del mismo modo.

Habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la Resolución.

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

Resaltamos de la nueva regulación de la tramitación del recurso gubernativo:

- Hay un mes para interponerlo y que puede hacerse no sólo ante el Registrador que calificó, sino en los Registros y oficinas aludidos en el artículo 38.4 de la citada Ley 30/1992, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea remitido al titular que calificó.
- La Dirección General deberá resolver y notificar en el plazo de tres meses desde que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación se recurre, y que transcurrido dicho plazo sin que recaiga resolución se entenderá desestimado, quedando expedita la vía jurisdiccional, sin perjuicio de la posible responsabilidad disciplinaria.
- El último párrafo del artículo 327 responde a la posibilidad de interponer recurso el mismo interesado que haya subsanado algún defecto que haya permitido la inscripción, ya que, a pesar de haber subsanado el

defecto, puede entender que no era procedente dicha subsanación. Pues bien, si la Dirección General le da la razón en su Resolución, puede interesarle que se rectifique el asiento, pero para ello se exige que el titular registral preste su consentimiento. También puede darse este supuesto de rectificación cuando hubiere sido el Notario que autorizó el documento el que interpuso el recurso, o la autoridad judicial o funcionario que lo expidió.

- El nuevo régimen será de aplicación a los recursos interpuestos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Acompañamiento, según se dispone en su decimonovena Disposición Transitoria, al disponer que: *«El régimen previsto en esta Ley para el recurso gubernativo será de aplicación a los recursos interpuestos con posterioridad a su entrada en vigor»*, esto es, a partir del 1 de enero de 2002.

Esta norma puede plantear problemas cuando el recurso se pretenda interponer contra notas puestas en documentos presentados antes de la entrada en vigor de la LA, entre otras razones porque el plazo de interposición era más largo en la legislación anterior, lo que parece permitir que, aunque se interponga dentro de los tres meses que prescribía el derogado RH, no podrá ser rechazado por extemporáneo, aunque se haya interpuesto después de entrada en vigor la LA. De todos modos, la tramitación sí deberá ajustarse a la nueva normativa.

b) Recurso ante los órganos del orden jurisdiccional civil

Se trata de uno de los extremos más destacados de la reforma, y con él, se viene a dar la razón a los autores que lo entendían una exigencia constitucional. Se contempla en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual:

«Las Resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en materia de recurso contra la calificación de los Registradores, serán recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado o, tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble y, en su caso, los de Ceuta y Melilla.

Están legitimados para la interposición de la misma los que lo estuvieren para recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. A este fin, recibido el expediente, el Tribunal comprobará a la vista de cuantos

aparezcan como interesados en el mismo, especialmente en el apartado quinto del artículo anterior, y les emplazará para que puedan comparecer y personarse en los autos en el plazo de nueve días.

Como novedad de la reforma de 2002, se introduce un nuevo párrafo cuarto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual: *“Cuando la Resolución sea estimatoria, el Registrador que haya firmado la nota de calificación revocada, así como los titulares de derechos a quienes se les haya notificado la interposición del recurso, estarán también legitimados para recurrirla”.*

La Administración del Estado estará representada y defendida por el Abogado del Estado. No obstante, cuando se trate de la inscripción de derechos en los que la Administración ostente un interés directo, la demanda deberá dirigirse contra el Ministerio Fiscal.

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. Quien propusiera la demanda para que se declare la validez del título podrá pedir la anotación preventiva de aquélla, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación; después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha».

• Y, en cuanto al párrafo añadido por la LA de 30 de diciembre de 2002, ha de considerarse totalmente lógico, y ya lo habían defendido varios autores, entre los que destaca LASO MARTÍNEZ, que aporta bastantes argumentos en defensa de que pueda interponer el recurso judicial el Registrador en los casos de resolución estimatoria, fundamentalmente al ser muchos los intereses del mismo que pueden resultar afectados por dicha resolución estimatoria. También sostiene GARCÍA GARCÍA que se debía establecer legalmente que el Registrador notificase a los interesados que acrediten interés legítimo en que la inscripción no se practique, como puede ser un arrendatario al que no se haya notificado una transmisión, o un titular registral cuyo derecho no ha sido tenido en cuenta en la resolución; ya que dicha notificación les permitiría hacer las alegaciones pertinentes en el recurso gubernativo y luego recurrir judicialmente contra una resolución estimatoria. Estas opiniones se han visto contestadas positivamente, con las reformas propiciadas por el Grupo Minoría Catalana, que ha recogido la LA de 2002.

c) Recurso de queja

Es el último recurso que se reconoce a los interesados, al que ya he aludido antes, y que se regula en el nuevo artículo 329 de la Ley Hipotecaria,

al que nos hemos referido antes al referirnos a la inscripción parcial. En dicho precepto se establece:

«Sin perjuicio de las sanciones que pudieren ser aplicables, contra la denegación del Registrador a extender asiento de presentación, a calificar, a expedir nota y su motivación, a notificar o a elevar el expediente en los plazos y formas establecidos en los artículos precedentes, se podrá interponer ante la Dirección General de los Registros y del Notariado recurso de queja en el plazo de un mes, que se sustanciará por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

La resolución recaída podrá ser objeto de impugnación en vía jurisdiccional de acuerdo con lo dispuesto para la revisión jurisdiccional de la resolución del recurso gubernativo».

MANUEL GONZÁLEZ-MENESES ROBLES
Registrador de la Propiedad (jubilado)