

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018 (644/2018)**

**Legitimación del notario para impugnar judicialmente
la calificación negativa del Registrador**

Comentario a cargo de:
RICARDO CABANAS TREJO
Notario de Fuenlabrada

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2018

ROJ: STS 3899/2018 - **ECLI:** ES:TS:2018:3899

ID CENDOJ: 28079119912018100037

PONENTE: EXCM. SR. DON IGNACIO SANCHO GARGALLO

Asunto: el notario autorizante de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo interpone recurso judicial directo contra la calificación negativa del registro de la propiedad. Se discute si el notario solo está legitimado para interponer la demanda cuando la calificación afecte a un derecho o interés del que sea titular.

La sentencia opta por diferenciar entre la legitimación del notario para recurrir contra la resolución previa de la Dirección General de los Registros y del Notariado, donde sí cabe exigir esa afectación, y la legitimación para el recurso judicial directo, donde basta con la misma legitimación general que se atribuye al notario para interponer el recurso gubernativo.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo:** 5.1. La decisión del Tribunal. 5.2. Una necesaria visión retrospectiva. 5.3. Una mirada, aún más lejana. 5.4. El perjuicio inmediato. 5.5. El perjuicio mediato. 5.6. Conclusión. **6. Bibliografía.**

1. Resumen de los hechos

El año 2014 se autoriza por notario una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo concedido por Banca Privada D' Andorra SA –BPA–. El préstamo había sido concedido a una persona física, pero eran dos sociedades las que constituían en ese acto a favor de BPA una hipoteca sobre unas fincas de su propiedad. Remitida copia electrónica de la escritura al Registro de la Propiedad –RP– competente, su titular emitió una calificación negativa por una serie de motivos que afectaban al certificado de tasación de las fincas hipotecadas, la falta de autorización por las juntas generales de las sociedades de la autocontratación existente, la falta de aportación de la previa escritura de préstamo y los términos de la ejecución extrajudicial pactada. El notario que había autorizado la escritura interpuso una demanda de juicio verbal al amparo del art. 328 LH, para que se anulara y se dejara sin efecto la reseñada calificación registral negativa. La demanda se dirigía frente al RP que realizó la calificación. El RP, además de cuestionar el fondo del asunto, exceptuó la falta de legitimación activa del notario para impugnar judicialmente la calificación registral. Invocaba las SSTS de 20/09/2011 rec. 278/2008 y de 02/04/2013 rec. 2203/2010, para sostener que, si bien la legitimación del notario es universal para acudir a la vía gubernativa ante la Dirección General de los Registros y del Notariado –DGRN–, para cuestionar jurisdiccionalmente una calificación negativa es necesario un *plus* legitimador consistente en un interés personal y directo del demandante, que excluye otros intereses de contenido más genérico como la defensa de la legalidad registral.

2. Soluciones dadas en primera instancia

La sentencia de primera instancia apreció esta excepción de falta de legitimación activa del notario y desestimó la demanda. Entendió que el notario carecía de legitimación para impugnar una calificación negativa sin acudir previamente al recurso gubernativo frente a la DGRN, superior común de notarios y registradores llamado a dirimir sus diferencias de criterio, con la excepción, recogida por la jurisprudencia del TS en sus sentencias antes citadas, de que concurra un interés concreto del funcionario, único caso donde sí tendría cabida la tutela judicial efectiva. Se dice en la sentencia: *“este precepto [art. 328 LH] plantea una duda pues se refiere al supuesto de que previamente se haya acudido a dicha Dirección General; nada dice si se ha recurrido directamente ante los tribunales. El principio pro actione, manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva, llevaría a la admisión de la legitimación del notario. Pero no nos hallamos ... ante un caso de tutela judicial efectiva pues la calificación negativa del Registrador no afecta a los derechos e intereses legítimos del notario; tan solo muestra su discrepancia con un criterio técnico jurídico. De ahí la conveniencia o necesidad de acudir al centro directivo común a ambos profesionales, la Dirección General de los*

Registros y del Notariado. Por ello, resulta razonable restringir la posibilidad de acudir a los tribunales a los supuestos en que resulte afectado un derecho o interés del que sea titular el notario”.

3. Soluciones dadas en apelación

El notario demandante recurre en apelación argumentando que solo se requiere que la decisión impugnada afecte a un derecho o interés del que fuera titular el impugnante cuando se impugna la decisión adoptada por el superior jerárquico, la DGRN, pero este *plus* no se requiere cuando se impugna judicialmente una calificación registral de forma directa. La AP desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, la falta de legitimación del notario. Para la AP la tutela judicial exige que concurra una lesión, del modo que sea, actual o potencial, que justifique se acuda al amparo de los tribunales, y por eso el art. 10 LEC asigna la aptitud para demandar la tutela judicial al que es “titular” de la relación jurídica u objeto litigioso. La legitimación se vincula al objeto del proceso, debe quedar conectada al derecho subjetivo que se dilucida, y en una calificación registral lo que entra en juego son los intereses patrimoniales de las personas que se ven afectadas por lo que el RP refleja, o inversamente por el rechazo a la petición de acceso al RP. Sobre esta base, considera que el interés del notario es puramente profesional, encubre una mera consulta de legalidad a los órganos jurisdiccionales. Se dice en la sentencia: *“el interés del notario es puramente profesional afectante a la consideración que le pueda conllevar una calificación negativa del registrador, y ello está desvinculado del efecto propio del Registro, y no se erige en interés autónomo y suficiente para justificar que pueda accionar; en la realidad de las cosas, para provocar una incidencia en la esfera patrimonial de terceros, las que sean consecuentes a la práctica de los asientos registrales. Dicho de otra manera, la admisión de una legitimación del notario, bajo la apariencia de pretender la inscripción del título, en la realidad de las cosas encubriría el planteamiento de una mera consulta a los órganos jurisdiccionales, para dilucidar cual es la mejor posición o fundamentación jurídica, si la del notario o la del registrador. Lo que no es propio de la función jurisdiccional. El argumento de que en la primera instancia se hace una extensión indebida de los límites de la legitimación para recurrir a favor del registrador establecidos en la impugnación de las resoluciones del Centro Directivo, y fijados en el art. 325 LH, debería ser, en realidad, el contrario: esas pretendidas excepciones a una legitimación universal del notario para accionar no son en realidad tales sino, antes al contrario, una habilitación extraordinaria ex-lege para accionar a favor de quien, pese a no ser titular de la relación jurídica que se sustancia en el proceso queda habilitado para, como un supuesto de legitimación extraordinaria, demandar una tutela, que más por cuenta propia pero en interés ajeno es, en la realidad de las cosas, en un interés propio que no es el que realmente se dilucida en el proceso. Dicho de otra manera, la verdadera finalidad buscada, en realidad la única posible, no es que los derechos que resultan de la escritura autorizada por el recurrente*

accedan al Registro, sino que se dilucide la mejor razón o fundamento de las condiciones jurídicas del acto autorizado frente al criterio del registrador. Esto es, que un tribunal de justicia, resuelva de manera dirimente un mero debate jurídico sobre quien, entre dos operadores jurídicos, tiene mejor razón o mejor fundamento en Derecho de sus posiciones encontradas. Y esa labor tiene un corte académico, pero no compete a los tribunales de justicia”.

4. Los motivos de casación alegados ante el Tribunal Supremo

Frente a la sentencia de apelación, el notario demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. Ambos recursos se fundan en un solo motivo y cuestionan lo mismo, la improcedencia de la denegación de legitimación activa al notario para impugnar judicialmente la calificación registral que deniega la inscripción de una escritura autorizada por dicho notario.

El recurso extraordinario por infracción procesal se formula al amparo del art. 469.1.4º LEC, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 CE. En el desarrollo del motivo se denuncia que se ha producido una situación de indefensión en el proceso por la inadecuada apreciación de la falta de legitimación activa del demandante, como consecuencia de una errónea interpretación del art. 328 LH, lo que acarrea la inobservancia del art. 10 LEC y del art. 325 LH. Según el recurrente, debía operar la regla del art. 325 b) LH que, como notario, le legitima para recurrir las calificaciones negativas del registrador, y no la restricción prevista en el art. 328.IV LH, aplicable sólo para recurrir resoluciones de la DGRN y no para determinar la legitimación en el recurso judicial directo contra las calificaciones negativas de los registradores, como es el caso.

El único motivo del recurso de casación denuncia la infracción de los arts. 324 y 325 b) LH, que por remisión del art. 328.III LH otorga legitimación activa para recurrir una calificación negativa al notario autorizante del título “*en todo caso*”. Y, a continuación, vuelve a reiterar que la sentencia recurrida aplica de forma indebida el art. 328.IV LH que niega al notario legitimación para recurrir las resoluciones de la DGRN, sin que sea de aplicación a las impugnaciones judiciales directas de las calificaciones del RP. La cuestión planteada, la infracción de las normas legales que prescriben la legitimación activa para ejercitar una determinada acción, en este caso la de impugnación judicial directa frente a la calificación negativa del RP, en la medida en que priva del derecho a la tutela judicial efectiva con la consiguiente indefensión, podía plantearse no sólo por el recurso de casación sino también por el de infracción procesal. No obstante, en el presente caso, en atención a que ha de juzgarse también sobre el interés legítimo para impugnar judicialmente la calificación, se resolvió la cuestión bajo el prisma del recurso de casación.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *La decisión del Tribunal*

La sentencia no entra en mayores disquisiciones sobre el motivo por el cual se ha querido reconocer legitimación al notario para recurrir la calificación del RP, ya sea ante la DGRN, o directamente ante el juez, y se limita a constatar que mientras la legitimación para dicha impugnación, según se establece en el art. 325 LH para el recurso ante la DGRN y por remisión expresa del art. 328.III LH también para el judicial, discurre por una dirección, la legitimación para recurrir judicialmente la resolución de la DGRN lo hace por otra distinta. Esta última sí que está sujeta a especiales requisitos de legitimación, tanto para el notario, como para el RP, al exigir el art. 328 LH en su párrafo IV que la resolución de la DGRN “afecte a un derecho o interés del que sean titulares”, destacando el TS que su doctrina jurisprudencial al respecto se encuentra en la STS de 02/04/2014 rec. 269/2012, pero referida a la posición del RP, reconociendo que hasta la fecha el TS no se ha pronunciado expresamente sobre los casos en que se podría reconocer al notario autorizante legitimación en el mismo supuesto. Pero en el caso que ahora nos ocupa, al tratarse de una demanda judicial directa contra la calificación del RP (no contra la resolución de la DGRN), es aplicable el primer criterio, y por ello indiscutible la legitimación del notario, sin que esta atribución genere desequilibrio alguno respecto del RP, “quien en todo caso será parte en el procedimiento judicial, y, por tanto, tendrá, en igualdad de armas, los medios para postular la corrección legal de su calificación”.

Conviene recordar cómo la previa STS de 14/01/2015 rec. 3033/2012 ya había insistido en que la Ley “establece una actuación distinta y diferenciada de impugnación según se trata del recurso judicial directo contra la calificación del registrador o del recurso judicial frente a la DGRN resolviendo el recurso en vía gubernativa interpuesto contra dicha calificación, que va a resultar determinante de la legitimación en el orden jurisdiccional civil”. En esa STS de 2015 se trataba de la legitimación pasiva, y el TS sienta como doctrina jurisprudencial que la demanda en juicio verbal se deberá dirigir contra el registrador/registradora responsable de dicha calificación. En la STS de 2018 al problema se aborda desde la legitimación activa, y lógicamente sólo respecto del notario al tratarse de la impugnación de la calificación del RP.

5.2. *Una necesaria visión retrospectiva*

La claridad de los textos legales aplicados explica la contundencia del TS, que tampoco se toma la molestia de razonar mucho en contra de la barroca argumentación de las instancias inferiores sobre la necesidad de un interés legítimo propio del notario, cuya presencia habían rechazado por entender que no hay más interés legitimante que el de las personas directamente afectadas.

tadas por la inscripción, en el caso los otorgantes del título. Salvo que el notario acreditara ese especial interés, normalmente por razón de una eventual responsabilidad civil o disciplinaria, cuya invocación tampoco podría ser meramente retórica (ha de constatarse la posibilidad cierta de acabar sujeto a la misma), el interés del notario sólo era doctrinal según el juzgado y la AP, y para ese tipo de disputas dispone exclusivamente del recurso ante la DGRN (en similar sentido, invocando como precedente la SAP de Zaragoza que ahora nos interesa, v. también la SAP de Madrid [12] de 19/10/2018 rec. 345/2018, o la SAP de Valencia [8] de 04/07/2018 rec. 197/2018). Pero vale la pena detenerse un poco más en la historia del precepto.

Para ello debemos volver la vista a la importante modificación del RH llevada a cabo por el Real Decreto –RD– 1867/1998, de 4 de septiembre. En relación con el recurso gubernativo esta reforma fue realmente masacrada por la sala tercera del TS en su sentencia de 22/05/2000 rec. 518/1998, pero ahora sólo interesa una víctima concreta de esa hecatombe judicial. Dicha reforma otorgaba al notario legitimación para recurrir ante la DGRN, pero solo a efectos meramente doctrinales, si los documentos calificados se hubiesen inscrito en virtud de subsanación, o bien cuando el interesado desistiese del recurso. Tal regulación se pretendía justificar con el principio de rogación, que concreta las personas que pueden pedir la inscripción de los títulos en el RP, y con la garantía de que los asientos practicados en el RP quedan bajo la salvaguardia de los tribunales, garantía que quedaría seriamente cuestionada si, después de haberse inscrito con arreglo a la subsanación querida por el RP, se revocara la nota de éste, siempre que fuera con un efecto distinto del puramente doctrinal. Para la sala tercera del TS: *“con el recurso gubernativo no se trata de privar de eficacia al asiento practicado sino de cuestionar la calificación del Registrador para conseguir la inscripción denegada o para que se declare que las deficiencias apreciadas por el Registrador, al calificar, son inexistentes, de manera que no se pueden confundir los efectos del asiento practicado con el objeto del recurso gubernativo, que es el acto de calificación del Registrador al denegar la inscripción o al señalar vicios que la impiden, cuya subsanación puede ser aceptada por las personas legitimadas para interponer el recurso gubernativo, sin que ello les prive de su derecho a discrepar con plenos efectos de la calificación llevada a cabo. Es cierto que para deducir el recurso gubernativo solo están legitimados los interesados cuando se suspenda o deniegue el asiento solicitado, pero, si éste se practica en virtud de una subsanación indebidamente impuesta, no cabe duda que los interesados (entre los que se encuentra el Notario) podrán reclamar, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66 LH, por el gravamen que tal subsanación les ha comportado y la resolución de ese recurso gubernativo tiene, además de trascendencia doctrinal, la eficacia de corregir la carga subsanatoria indebidamente impuesta por el Registrador, trasladando la responsabilidad hacia éste (art. 18 LH) en lugar de sobre el Notario autorizante del título (artículo 22 de la misma Ley). Cuando una escritura se ha inscrito en virtud de la subsanación impuesta por el Registrador no solo queda en entredicho la cualificación o prestigio profesional del Notario sino que también, con arreglo al citado art. 22 LH, nacen obligaciones para él y por tanto su acción no puede quedar limitada*

a dejar incólume su preparación técnica, sino que ha de extenderse a evitar el nacimiento de aquéllas y a defender su economía amenazada por una incorrecta calificación del Registrador que denegó la inscripción del título, lo que no se conseguiría con los efectos exclusivamente doctrinales del recurso". Para el TS tan legítimo es el interés de las partes en obtener la inscripción, como el del notario en no ver cuestionada su actuación, llegando a calificar de "*irritante jurídicamente*" la posición en la que la modificación impugnada del RH dejaba al notario, pues, "*en la inscripción del título no solo están interesadas las personas comprendidas en el ... art. 6 LH, sino también el Notario autorizante de aquél, para quien, de lo contrario, se derivan responsabilidades legalmente definidas, cual son la de extender a su costa una nueva escritura y la de indemnizar los perjuicios causados con la omisión o defecto de dicho título*". En otras palabras, el interés del notario nunca es meramente doctrinal, no es un simple debate sobre quien tiene razón, incluso, cuando el interesado ha claudicado ante la calificación del RP y subsanado en los términos de ésta.

A consecuencia de esta STS, la posterior Ley 24/2001 de 27 de diciembre, dio nueva regulación –ahora, legal– al recurso gubernativo en los arts. 322 y ss LH. En ese momento, aparte de la remembranza del art. 66 LH al señalar que a los interesados siempre les asiste el derecho a acudir a los tribunales para contender entre sí acerca de la eficacia/ineficacia del acto/negocio contenido en el título calificado o la de este mismo (art. 328. V LH), la única intervención judicial relacionada con la calificación del RP expresamente prevista en la norma era la impugnación de la resolución expresa/presunta de la DGRN del previo recurso gubernativo interpuesto contra la misma, la cual debía tener lugar ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal (art. 328. I LH). Además del plazo, se regulaba la legitimación activa en su párrafo III al disponer que estaban legitimados para dicha demanda los que lo estuvieren para recurrir ante la DGRN, así como la legitimación pasiva en el párrafo IV al señalar que la Administración del Estado estaría representada y defendida por el Abogado del Estado. Por tanto, intervención judicial posible, pero después de la vía administrativa, salvo en el caso de Comunidad Autónoma –CA– cuyo Estatuto atribuyera el conocimiento del recurso a los órganos jurisdiccionales radicados en la misma (la Ley catalana 4/2005 de 4 de abril, consideró que suponía un agravio comparativo y discriminatorio, ya que cuando se tratara de materias de derecho común se dispondría de las garantías de las dos instancias, la gubernativa y la jurisdiccional, mientras que cuando se tratara de recursos que se fundamentan en derecho propio de la CA sólo habría una única instancia, la jurisdiccional, por eso introdujo un recurso gubernativo ante un órgano propio de la CA).

Por otro lado, según el art. 325 LH, que no ha sufrido alteración desde entonces, pueden recurrir en vía administrativa, entre otros, "*el Notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título*", habilitación que automáticamente legitimaba también para el posterior recurso judicial por la remisión del art. 328. III LH. No menos importante, en atención al precedente de la STS de la sala tercera citada, es que el último párrafo del art. 325 LH dejara muy claro

que “la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquier de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso”. Por consiguiente, en caso de subsanación el notario sigue legitimado para recurrir y para hacerlo por medio de un recurso pleno, para nada circunscrito a unos pretendidos efectos doctrinales. No obstante, caso de estimarse en este caso el recurso, el art. 327 *in fine* LH dejaba claro que la rectificación del asiento practicado en virtud de aquella subsanación precisaría el consentimiento del titular del derecho inscrito, sin perjuicio de lo establecido en el art. 34 LH.

Esta es la situación legal de partida: recurso judicial solo contra la resolución de la DGRN y legitimación activa reconocida a los mismos que pueden interponer el gubernativo. Es decir, sin sujeción a ulterior condicionante por razón de un interés personal y sin legitimación a favor del RP. Recordemos, también, que el previo art. 327.X LH había dispuesto que la resolución expresa de la DGRN por la que se estime el recurso, “*tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales*”.

La posterior Ley 53/2002 de 18 de noviembre añade un nuevo párrafo IV al artículo 328 LH, por virtud del cual, “*cuando la resolución [de la DGRN] 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*”. Obsérvese que esta legitimación activa a favor del RP quedaba emboscada en la de otros titulares de derechos, que sólo serían tales si previamente el RP hubiera considerado que podían resultar perjudicados por la resolución de la DGRN que recayera en su día, y por tal razón les hubiera notificado (art. 327.V LH).

Esta posibilidad de que el RP se revolviera en contra de la decisión de la DGRN llegó a provocar serios problemas en la práctica, sobre todo en relación con una novedad que también introdujo la Ley 24/2001, y que realmente sentó muy mal en el colectivo registral. Me refiero al juicio de suficiencia notarial en materia de representación, responsable de decenas de resoluciones de la DGRN y de impugnaciones judiciales consecutivas. Buena prueba de esa conflictividad desahogada es que todavía hoy, pasados casi 20 años desde su introducción, sigue siendo necesario que los tribunales se pronuncien sobre la pretensión de algunos RRPP de revisar la corrección de dicho juicio notarial (sin ir muy lejos, en esta misma obra, la STS de 22/11/2018 rec. 600/2016).

No fue de extrañar que la posterior Ley 24/2005 de 18 de noviembre tuviera que afrontar este problema, según declara en su Exposición de Motivos –EM–, porque la experiencia habida hasta el momento había puesto de manifiesto las disfunciones de su régimen jurídico. Por eso, destaca la EM: “*entre otros aspectos, se aclara y concreta la imposibilidad de que el registrador pueda recurrir la decisión de su superior jerárquico cuando revoca su calificación; por idéntica razón, se mantiene y aclara la vinculación de todos los registradores a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando resuelve recursos frente a la calificación. Estas medidas tienen como consecuencia inmediata la agilización del sistema de los recursos, con el consiguiente impulso en el ámbito de la eficiencia administrativa y el correlativo en*

la productividad del país". No obstante, la reforma aun va más lejos al incorporar a los arts. 66 y 324 LH la posibilidad de que las calificaciones negativas puedan recurrirse potestativamente ante la DGRN, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación entonces las normas del juicio verbal, "y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley". Acudir a una u otra vía es una decisión libre del sujeto legitimado, y para saber quién disfruta de esa legitimación es necesario acudir al art. 328 LH, cuyas normas hace suyas el nuevo recurso judicial directo, siempre que se comparezcan con su naturaleza exclusivamente judicial, y es aquí donde se pretende que surge una duda interpretativa.

Aunque el problema de fondo que quiso resolver la reforma de 2012 vino provocado por la actitud de la corporación registral, el legislador no supo susstraerse al habitual principio de simetría que aplica a estos dos cuerpos de funcionarios, de modo que lo que hace con uno, de alguna manera ha de tener reflejo en la esfera del otro, por muy distinta que pueda ser la situación de ambos. Por eso, modifica el párrafo IV del art. 328 LH para declarar que "*carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales*" (exclusión que la STS de 03/06/2019 rec. 341/2017 hace extensiva a una asociación profesional de RRPP), añadiendo a continuación que "*el notario autorizante del título o su sucesor en el protocolo, así como el registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles cuya calificación negativa hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la Dirección General de los Registros y del Notariado podrán recurrir la resolución de ésta cuando la misma afecte a un derecho del que sean titulares*". Recordemos que la redacción anterior de este párrafo añadía al RP, y otros interesados distintos de los otorgantes del título, a los de la lista de legitimados que resultaba de la ulterior remisión al art. 325 LH para interponer el único recurso judicial entonces previsto –contra la resolución de la DGRN–. Al incorporarse una nueva posibilidad de impugnación judicial, y de conformidad con la remisión del art. 324 LH, la regla general sobre legitimación, tanto para la nueva modalidad impugnatoria, como para la anterior dirigida contra la resolución de la DGRN, sigue siendo la de dicho párrafo III del art. 328 LH. Regla general, no obstante, que es objeto de una corrección en el siguiente párrafo IV, pero sólo para el recurso contra la resolución de la DGRN. Esta corrección, en línea con la redacción anterior del precepto, mantiene la legitimación del RP, al tiempo que omite la de los "otros" interesados y expresamente excluye la de las entidades colegiales corporativas. Pero, además, respecto de la legitimación del notario –que para las dos modalidades de impugnación resulta del párrafo III, no del IV–, como de la propia del RP –que solo resulta del párrafo IV–, establece la exigencia común de que la resolución de la DGRN afecte a un derecho o interés del que sean titulares.

El resultado final es que ambos funcionarios quedan equiparados en la restricción de su legitimación activa, pero tal restricción sólo es aplicable allí

donde cabe equiparar la posición procesal de ambos, es decir, en el recurso contra la resolución –expresa– del superior jerárquico común. Para nada quiso el legislador restringir la otra legitimación “judicial” que solo puede tener el notario para impugnar directamente la calificación de un RP.

5.3. *Una mirada, aún más lejana.*

Pero vale la pena detenerse un poco más en la tesis del juzgado y de la AP, y para ello es necesario indagar el sentido y función que cumplen la legitimación reconocida al notario, y retrotraernos hasta los albores de nuestra legislación hipotecaria. En la LH de 1861 se dejó a los tribunales la resolución de las cuestiones a que pudiera dar lugar la Ley, sin mayor especificación (arts. 19, 66). Posteriormente, la Real Orden –RO– de 17/03/1864 señala la tramitación que debe seguirse cuando los interesados reclamen “*gubernativamente*” contra la denegación del RP, “*acudiendo para ello al Juez de Primera Instancia correspondiente, y contra la decisión de éste al regente de la Audiencia ... y en último recurso a la Dirección General del Registro de la Propiedad*”. Poco después la RO de 06/01/1866 reconocerá en el expediente de la previa RO de 1864 la legitimación de los notarios, no para pedir la inscripción, pero sí “*para solicitar que se declare que el documento se halla extendido con arreglo a las formalidades y prescripciones legales*” (art. 3), puesto que “*declarándose en definitiva que el instrumento se halla bien extendido, se declarará asimismo que es inscribible, con lo cual el interesado sin necesidad de promover nuevo expediente, podrá obtener en su caso la inscripción*”.

La LH de 1869 pasa a legalizar el criterio de la RO de 1864, al disponer el art. 66 que “*los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación del título hecha por el Registrador*”. Pero al legalizar este expediente, también excluye la posibilidad de una tutela judicial directa contra la decisión del RP. En palabras de Blanquer Uberos: “*este precepto [art. 66 LH] ofrece una alternativa: o el recurso gubernativo o la contienda de los interesados entre sí ... Y silencia totalmente la posibilidad de pretender una tutela judicial efectiva en contienda frente a la decisión del Registro de la Propiedad (como institución gestionada por el cuerpo de Registradores y por el Centro Directivo); pero este silencio es expresivo del criterio de rechazo de la posibilidad de tutela judicial que late en la Ley Hipotecaria desde 1864 ... Resulta claro el criterio que desde 1864/1869 ha presidido la confección de la LH y del Registro Hipotecario; en efecto, se pretendió excluir la previsión del amparo judicial al interesado cuya pretensión de inscripción fuese denegada por la administración gestora del servicio registral. Dicho de otra manera, se pretendió excluir la tutela judicial efectiva frente a la denegación de la inscripción solicitada*” (pgs. 395 y 399).

Centrados, por tanto, en la única opción entonces asequible al notario, en la discusión parlamentaria de dicha Ley el Sr Curiel y Castro plantea en relación con el art. 66 que se incluyera expresamente al notario entre los interesados para recurrir gubernativamente. Vale la pena recordar sus palabras: “*es sabido, señores, que con mucha frecuencia, contra las calificaciones que hace el Registrador de un documento inscribible, reclaman los notarios autorizantes del documento;*

y hay para ello una razón potísima, porque los notarios autorizantes de un documento inscribible son responsables, no solo moral, sino civilmente, de los defectos que el documento tenga y que sean subsanables, pues que ellos debieron haberlos evitado. Y digo que son responsables moralmente, porque la calificación de defectuoso en un documento autorizado por un notario imprime a éste mala nota, significa por lo menos que no ha sabido cumplir bien con su oficio; y esto que le rebaja, que perjudica su reputación profesional no puede menos de inspirarle el interés de reclamar contra la calificación que haga el registrador si efectivamente no es justa. Que le irroga además responsabilidad civil y pecuniaria, es también ciertísimo, porque sabido es que son o deben ser a su costa los gastos de la subsanación de los defectos que tuviera el instrumento por él autorizado” (Leyes Hipotecarias, I-I, pg. 501). En nombre de la Comisión le contesta el Sr. Morales Díaz, aunque su oposición a la propuesta de aquél, no parece ser tanto por la legitimación del notario, como por otra sugerencia que hizo en el sentido de que, por regla general, la reclamación se hiciera de oficio, es decir, sin pago de costas. Dice este último: “por consiguiente, cuando el interés del notario sea indirecto, sea profesional, sea de amor propio, sea cualquiera otro interés de esa clase, tenga paciencia y avéngase con la reglamentación que en su cuerpo notarial existe. Pero cuando el interés sea directo, cuando el interés le afecte inmediatamente, entonces dentro de la ley tiene remedio, es interesado y puede acudir en reclamación. Mas lo que de ninguna manera podría sostenerse sería que estas reclamaciones se permitiera hacerlas de oficio” (Leyes Hipotecarias, I-I, pg. 511).

Cualquier duda se desvanece con el posterior Reglamento para la ejecución de la LH de 1869, al disponer en el art. 57 que el notario puede promover el oportuno expediente gubernativo, con la finalidad de que “*se declare que el documento se halla extendido con arreglo a las formalidades y prescripciones legales*” (con lo cual –añade– se declarará en definitiva “*que es inscribible*”) y se plasmará finalmente con gran claridad en el art. 121 RH de 1915 al reconocer la legitimación del notario para recurrir, “*cuando la suspensión o denegación esté fundada en defectos del instrumento o en motivos que puedan afectar al decoro o crédito profesional, pero sólo al efecto de obtener la declaración de hallarse extendido el documento autorizado con arreglo a las formalidades y prescripciones legales*”. Está claro que el notario con su recurso no impone la inscripción del título, simplemente la hace posible, pero los interesados son plenamente soberanos para desistir del asiento, o de subsanar a su costa –no del notario– si prefieren plegarse a la opinión del RP, sin esperar a que se resuelva el recurso del notario (y recordemos que, antes de la reforma por la Ley 24/2001, la resolución de un gubernativo hasta el pronunciamiento de la DGRN solía tardar años, pues el registrador podía apalea la resolución del presidente de la Audiencia –más tarde, del TSJ– ante la DGRN).

En este contexto, el RD de 25/10/1875 sobre aranceles judiciales en los recursos gubernativos justifica la exención a favor de los notarios en los siguientes términos: “*de igual beneficio son acreedores los Notarios, cuando en uso de la facultad que les concede el art. 57 del expresado Reglamento, reclaman en la vía gubernativa contra la calificación que de los instrumentos públicos autorizados por ellos*

hagan los Registradores, al solo efecto de que se declare que el documento se halla extendido con sujeción a las formalidades y prescripciones legales, porque al interponer tales recursos, proceden en virtud del carácter de funcionarios públicos que la ley les atribuye y del deber en que se hallan de defender, con arreglo a las leyes, sus actos oficiales. Los expedientes instruidos a su instancia no deben devengar por lo tanto derechos arancelarios cualquiera que sea su éxito, ni aún en el caso de que fuese contrario al recurrente, toda vez que éste, según el art. 22 de la Ley Hipotecaria y el 9º de la Instrucción de 9 de Noviembre de 1874, sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro, tiene que redactar a su costa otro instrumento e indemnizar a los interesados de los perjuicios que les hubiere ocasionado, lo cual constituye una verdadera corrección”.

Por todo ello, cuando, por fin, se subsana la anomalía “histórica” de la falta de tutela judicial en el ámbito registral, la legitimación del notario queda claramente reconocida. Primero, con la 24/2001 para impugnar judicialmente la resolución previa de la DGRN. Después, con la Ley 24/2005, al reconocer una tutela judicial directa contra la calificación negativa del RP, habilitando la vía judicial a los mismos sujetos que están interesados en el expediente gubernativo, pues esos sujetos no contienden entre sí por la validez del título, sino con el RP por la negativa a practicar el asiento. Siendo una opción alternativa, carecería de sentido que se restringiera su acceso en el caso del notario, pues el objeto y los sujetos de la contienda son los mismos en uno y en otro caso. Cuestión distinta, como hemos visto en el apartado anterior, es que en paralelo sí se limitara la legitimación para recurrir contra la resolución de la DGRN, pero esta no es una alternativa al recurso gubernativo, sino la continuación del mismo, y en un proceso que ahora se sigue contra la Administración del Estado, no propiamente contra el RP.

5.4. El perjuicio inmediato

De todo lo anterior, se desprende la existencia de un perjuicio inmediato provocado al notario por la calificación negativa del RP, en forma primordialmente de una subsanación a su costa que los interesados podrán exigirle (art. 22 LH), junto a un daño reputacional que puede ser grave desde el momento en que es libre la elección de notario (art. 126.I RN). Cabe entender que esto último también ocurre con cualquier otro profesional que haya intervenido en la operación, quizá con mayor protagonismo que el mismo notario si la escritura se redactó con arreglo a minuta proporcionada por el interesado. Cierzo, pero cualquier asesor no tiene la condición de funcionario público con la obligación legal de velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice o intervenga (art. 24.II Ley Orgánica del Notariado), al tiempo que se le exige ser imparcial (art. 147.IV Reglamento Notarial). Esta difícil situación de equilibrio justifica la atribución al mismo de una legitimación directa para recurrir en defensa de su actuación contra la decisión del RP, legitimación que no puede subordinarse a la decisión de los interesados en la inscripción, quizá más dispuestos a una subsanación que no

habría de suponerles coste, que a disputar sobre las razones del RP. Al menos, así lo ha entendido durante más de cien años nuestro legislador, y también el mismo TS en su sala tercera cuando se pretendió mediante una disposición reglamentaria restringir el alcance de aquella respuesta. Si el notario está legitimado para recurrir no es por el mero prurito de querer tener razón, para eso no están los tribunales ni la DGRN, sino la opinión pública especializada, ante la cual cada uno es muy libre de defender su postura, y de criticar lo que le parezca, pero tampoco por un etéreo interés en la defensa de la legalidad, sino que hay siempre un claro interés personal, directo y patrimonial.

Paradójicamente, la situación del RP que ve cuestionado su criterio por la revocación de la nota es muy distinta, pues se hace difícil identificar algún tipo de perjuicio inmediato. Antaño pudo haberlo, y en ese sentido el art. 341 LH de 1861 disponía que, si el juez declaraba infundada la negativa del RP a inscribir o anotar definitivamente un título, “*no estará obligado el interesado a pagar los honorarios correspondientes a la anotación preventiva, o en su caso, a la nota marginal que el mismo registrador haya puesto al asiento de presentación al tiempo de devolver dicho título, ni a la cancelación de la misma nota*”. Posteriormente, el art. 135 del RH de 1915 hizo responsable al RP que extendiera la nota o sostuviera su procedencia del pago de los gastos y costas, “*si el acuerdo definitivo estimase que procedió con ignorancia inexcusable*” (el art. 133 cuantificaba esas costas). Pero todo esto es historia. En la actualidad, el RP percibirá íntegros los honorarios correspondientes al mismo asiento que no quiso practicar, y que supuestamente redacta *malgré lui*, y otro tanto los de una eventual anotación preventiva por defecto subsanable que se hubiera solicitado (solo hay pérdida de honorarios en caso de registrador sustituto, art. 19.bis.IV.6ª LH). Pero, además, como nuestro sistema no es de libre elección del RP, ningún riesgo sufre de pérdida del cliente, por infundado que haya sido su criterio. De nuevo, a la hora de hacer valoraciones, o de exigir requisitos adicionales, conviene no intercambiar la posición de uno y de otro funcionario.

5.5. *El perjuicio mediato*

Sin embargo, ese perjuicio inmediato por razón de la mera calificación no es suficiente cuando se trata del recurso judicial contra la resolución previa de la DGRN, y ya hemos visto la razón histórica de que sea así. Parece que aquí se aplica el clásico “*roma locuta causa finita*”, y si el notario ha optado por el recurso gubernativo, la decisión del Centro Directivo opera una constricción clara de la legitimación –ahora sí– de ambos funcionarios para proseguir la contienda por la vía judicial, al exigir que la resolución –no la calificación– afecte a un derecho o interés del que sean titulares, o dicho en términos de perjuicio, para el notario ha de tratarse de un perjuicio mediato referido, no propiamente a la calificación del RP, sino a la posterior resolución de la DGRN, al tratarse de una contienda distinta que involucra a la Administración Pública, y por eso tienen delante al Abogado del Estado. No procede ahora entrar en esa legitima-

ción, que claramente el TS reconoce es distinta a la que nos ocupa en el caso del recurso judicial directo, pero en la medida que la misma STS admite que aún no se ha pronunciado sobre los casos en que se le podría reconocer interés al notario autorizante, vale la pena insistir brevemente en la muy distinta posición de ambos funcionarios, que esa norma legal se empeña en equiparar.

Desde la STS de 20/09/2011 rec. 278/2008, para el RP la afectación de su interés se vincula a una eventual responsabilidad civil o disciplinaria. La primera se hace difícil de vislumbrar y de nuevo la perspectiva histórica resulta de gran interés. El párrafo último del art. 57 del Reglamento para la ejecución de la LH de 1869, que regulaba tanto el expediente gubernativo, como la contienda judicial entre las partes, dispuso que contra el RP no procede reclamación judicial, *“sino en el caso de que se entable contra él personalmente formal demanda para exigirle la responsabilidad civil o criminal a que por sus actos haya podido dar lugar”*. Según parece, sobre la base de esta regla, se dieron casos de haber entablado, y los tribunales admitido, demandas contra los RRPP por haber suspendido o denegado la inscripción o anotación de algún documento. El RD de 08/08/1901 consideró que estas demandas se estaban utilizando como medio de ejercer coacción sobre los RRPP en el ejercicio de su función, siendo así que con arreglo a los artículos de la LH, *“el Registrador no puede ser personalmente demandado en juicio por el uso que haga de su facultad de calificar, y sólo en el caso de que por error o malicia causare su calificación daños o perjuicios, responderá civilmente de éstos, según previsoramente declara el art. 313 de la Ley citada”*; por tal motivo modificó el precepto reglamentario para dejar muy claro que contra el RP *“sólo procederá reclamación judicial en los casos establecidos en los arts. 313 y siguientes de la Ley”*. El art. 136 del posterior RH de 1915 vendría a remachar esta idea: *“lo dispuesto en el art. 66 de la Ley se entiende sin perjuicio del derecho que corresponde a los interesados para exigir del Registrador, en el procedimiento adecuado, la responsabilidad civil o criminal en que por sus actos haya podido incurrir”*. Como quiera que el art. 67 del RRM de 1919 dispuso expresamente que en el pleito el Registrador Mercantil no sería citado o emplazado, y que de haberlo sido tendría que sobreseerse el procedimiento en cuanto a dicho funcionario, por RO de 05/03/1929, resolviendo consulta planteada por un RP, se hizo extensiva igual regla a estos últimos. En definitiva, que el “procedimiento adecuado” para reclamar la responsabilidad de un registrador, no es aquel en que directamente se decide sobre el acierto de su calificación, sino otro específico, de presupuestos bien distintos, y en el que el RP dispondrá de todas las posibilidades de defensa, siempre sobre la base de que el RP puede equivocarse, sin que la sola equivocación desate su responsabilidad, pues para eso está el recurso (ahora, gubernativo o judicial directo). Vale la pena recordar que si en algo ha insistido durante décadas la corporación registral es en la idea de que, si hay recurso, no hay responsabilidad (García García, pg. 2: *“el Registrador de la Propiedad sólo tiene responsabilidad civil por la calificación positiva, es decir, por la calificación que decide la práctica de un asiento registral, si con éste perjudica a terceros ... Cuando la calificación registral es negativa o suspensiva del asiento pretendido y se*

realiza dicha calificación en la forma y plazos reglamentarios, no hay responsabilidad, porque, como ocurre respecto a todo órgano público, sea judicial, registral o administrativo, en primera instancia, «allí donde hay recurso, no hay responsabilidad», según un conocido aforismo. Resulta chocante, por no decir monstruoso, que un órgano público que defiende la legalidad respecto de terceros, sea o no equivocada su decisión en primera instancia, pueda responder civilmente frente a las partes del recurso respecto a la subsanación de unos defectos que, no se olvide, no impone el Registrador. Este dictamina pendiente de recurso y es responsabilidad del interesado decidir por su cuenta realizar o no los gastos de la subsanación antes de que quede firme la decisión registral. ¿Qué funcionario público se atrevería a calificar negativamente bajo esas circunstancias?»).

Pero, además, difícilmente incurrirá en responsabilidad el RP que se limite a inscribir porque la DGRN ha revocado su nota de calificación negativa (art. 327 XI LH, “*el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución*”), ya que difícilmente habrá daño imputable a la simple demora (para eso están la prórroga del asiento de presentación y la retroacción al momento inicial de la presentación), y si al final el asiento es judicialmente anulado y ha habido daño de terceros, la responsabilidad será de la Administración, nunca del RP que practicó el asiento por orden del superior. Lo mismo ocurrirá cuando la nota haya sido impugnada directamente ante el juzgado sin pasar por la DGRN (el perjuicio será imputable entonces al error del juzgador que revocó la nota), a pesar de que en este caso la legitimación procesal pasiva sí que habrá de corresponder al mismo registrador. Antes al contrario, quizá el daño para los interesados resulte de la artificial prolongación del pleito por parte de un funcionario que tiene desde el comienzo su posición suficientemente protegida, y ni que decir tiene en la situación que provocó la Ley 62/2003 de 30 de diciembre cuando dispuso que la interposición del recurso judicial suspendía la ejecución de la resolución impugnada hasta que sea firme (medida claramente disuasoria del recurso, finalmente derogada por la Ley 24/2005). Por eso, a la pregunta de cuándo podrá concurrir ese interés personal, parece que sólo si el RP tiene noticia de que un daño se ha producido (aunque todavía no haya demanda de reparación) y el mismo texto de la resolución suponga una desacreditación tan rotunda de su criterio calificador, que pueda interpretarse por los interesados como evidencia de negligencia profesional. Aun así, se hace muy difícil imaginar un daño vinculado al mero retraso por los tres meses que tiene la DGRN para resolver, teniendo en cuenta que el recurso supone la prórroga del asiento de presentación

No muy distinto cuando se trata de responsabilidad disciplinaria, entiéndase por razón del contenido y los argumentos de la nota de calificación negativa, que es la cuestión que ahora interesa, pues realmente es lo único que debe discutirse en la jurisdicción civil (es infracción muy grave “*la inscripción de títulos contrarios a lo dispuesto en las Leyes o sus Reglamentos o a sus formas y reglas esenciales, siempre que se deriven perjuicios graves para el presentante, para terceros o para la Administración y que no se trate de meras cuestiones interpretativas u opinables en Derecho*” –art. 313.A.d) LH–, pero no el supuesto contrario de no haber ins-

crita). Nada que ver con el anuncio o amenaza de responsabilidad disciplinaria en la misma decisión de la DGRN que resuelve el gubernativo por razón de incumplimientos formales (o. ej., ausencia de motivación), o como vino ocurriendo en el pasado con los Registros Mercantiles por un posible incumplimiento de las normas sobre calificación y despacho de los documentos en los casos de régimen de división personal (entre muchas, la Res. de 14/07/2006). La eventual responsabilidad disciplinaria por cuestiones de procedimiento habrá de dilucidarse en el oportuno expediente, cuya revisión corresponde a otro orden jurisdiccional, y para ponerlo en marcha no es necesario su anuncio previo en la resolución del recurso gubernativo. Un exceso de celo por parte de la DGRN, o el afán de poner orden en un momento en el que pudo considerar que sus directrices no estaban siendo respetadas, permitió a los registradores acceder a esa legitimación, pero tan sencillo como cambiar el estilo de las resoluciones de la DGRN para que desaparezca (como ocurrió en la STS de 02/04/2014 rec. 269/2012).

Respecto del notario la situación es muy distinta en ambos aspectos. En el disciplinario, porque aquí partimos del hecho positivo de una escritura ya autorizada que es puesta en cuestión por el RP y por la posterior resolución de la DGRN (constituye infracción muy grave “*la autorización o intervención de documentos contrarios a lo dispuesto en las leyes o sus reglamentos, a sus formas y reglas esenciales siempre que se deriven perjuicios graves para clientes, para terceros o para la Administración*”, art. 43.dos.c) Ley 14/2000 de 29 de diciembre). Es decir, la situación del notario no es equiparable a la del RP que califica negativamente y no inscribe (y si lo hace, será por mandato de su superior jerárquico), sino a la del RP que lo hace positivamente e inscribe. Este segundo sí que está expuesto a responsabilidad disciplinaria, el primero difícilmente. Otro tanto respecto de la responsabilidad civil, donde el perjuicio resarcible que se puede ocasionar a los interesados o un tercero deriva de la falta de inscripción de la escritura por él autorizada, no del sentido de la resolución de la DGRN. Esta vendría a confirmar el criterio del RP, pero no es la causa del perjuicio, sino la negligencia del notario al haber autorizado una escritura “por sí misma” no inscribible. Cierto que esa negligencia habrá de dilucidarse en un procedimiento distinto, pero a estos efectos legitimadores realmente habría de bastar con la mera justificación de haber tenido que subsanar a su costa, como materialización de un daño concreto.

Como dije al principio, quizá por la simple razón del sometimiento jerárquico de ambos funcionarios a la DGRN el legislador en 2005 consideró que, a partir de aquí, para revolversé judicialmente contra la decisión del superior común, ya era necesario un requisito adicional de legitimación. Que así sea, pero no cabe olvidar, a pesar de esa equiparación de principio, que la posición de ambos funcionarios no es intercambiable (García García, pg. 3: “*la posición del Notario en el recurso es totalmente distinta de la del Registrador. Este ... no defiende en el recurso su propio interés, ni su prestigio profesional, ni siquiera su responsabilidad*”). Quedamos a la espera de que el TS nos lo aclara en el futuro.

5.6. Conclusión

La postura del TS se expresa de forma sencilla y breve: la legitimación del notario para recurrir directamente en vía judicial contra la calificación negativa del RP es universal, en los mismos términos que para interponer el recurso gubernativo ante la DGRN, sin estar condicionada a la titularidad de un interés propio. Pero, además, la contundencia de la sentencia al equiparar en ese punto los recursos judicial y gubernativo cuando se trata del notario permite derivar de ella otras dos conclusiones que van implícitas:

- Respecto de la legitimación del notario para recurrir contra la calificación del DGRN, ya sea gubernativamente, o mediante recurso judicial directo, en ningún caso estamos ante un mero debate jurídico, ante una simple cuestión doctrinal.
- Respecto del objeto del recurso judicial, de cualquiera de los dos, tanto el judicial directo, como el dirigido contra la resolución previa de la DGRN, aquel es la corrección de la nota de calificación, mínimo común denominador en el que coinciden todos los legitimados, incluido el propio RP. Cuestión distinta es lo que persiga cada uno de ellos, pues unos –los interesados– lo harán para obtener la inscripción, mientras que los otros lo harán para salvar cualquier asomo de responsabilidad por razón de su actuación, en el caso del notario por haber autorizado un título que no se inscribe, y en el del RP por no haberlo inscrito. Por eso, y aquí está el error de la SAP, la finalidad del recurso no es propiamente la inscripción del título, sino que se resuelva sobre una cualidad del título, más exactamente sobre su inscribibilidad (FD quinto de la SAP, “*pues lo que están juego en ese proceso no son sino unos efectos que pueden provocar los asientos que afectan a la esfera patrimonial de quienes otorgaron la escritura*”). Con su recurso el notario no pretende imponer la inscripción del título, de la que los interesados pueden desistir, o haber conseguido por vía distinta mediante su subsanación, sino que se declare que era inscribible, lo cual es muy distinto, incluso, aunque se diera por buena la tesis de la AP de una legitimación adicional para el recurso judicial. Al haber confundido esa premisa, la conclusión sólo podía ser errónea.

6. Bibliografía

- Leyes Hipotecarias y Registrales de España, ed. Castalia, 1989, tomo I volumen I, tomo IV volumen I.
- Blanquer Uberos, “La tutela del derecho a la inscripción del título”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XXXV, pgs. 333 y ss.
- Cabanas Trejo/Bonardell Lenzano, *Experiencia judicial en recursos contra calificaciones registrales*, ed. Colegios Notariales de España, 2007.