

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16390** *Resolución de 9 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.*

En el recurso interpuesto por don D. L. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña Laura Torres Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita por don A. G. P., don J. P. G. Y. y don D. L. F. el día 4 de diciembre de 2017, como titulares de la finca registral 6.575 del término de Ardales, solicitaban la inscripción de la representación gráfica alternativa a la catastral y la consiguiente rectificación de su descripción, pasando de 197 hectáreas, 50 áreas y 36 centiáreas a 251 hectáreas, 62 áreas 97 centiáreas y 45 decímetros cuadrados.

Posteriormente, mediante otra instancia suscrita el día 10 de abril de 2018, se afirmaba que se había incluido por error parte de la parcela catastral 63 del polígono 17, aportando nueva representación gráfica y siendo la nueva superficie de la finca 251 hectáreas, 8 áreas 68 centiáreas y 83 decímetros cuadrados.

Realizadas las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y presentadas alegaciones por titulares de fincas colindantes, se presentó bajo un nuevo asiento de presentación, el día 25 de febrero de 2019, una nueva instancia, de fecha 19 de febrero de 2019, acomodándose a las mismas, aportando nueva representación gráfica y siendo la nueva superficie de la finca 248 hectáreas, 42 áreas y 42 centiáreas. Posteriormente, tuvo entrada el día 1 de abril de 2019 nueva instancia subsanatoria, en la que se expresaba una superficie de 248 hectáreas, 41 áreas y 18 centiáreas.

##### II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Campillos, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Calificado el precedente documento, que se presentó el 25 de febrero de 2019 bajo el asiento número 870 del Diario 126, al que el día 1 de abril de 2019 bajo el número de entrada 1141/2019 se adjuntó nueva documentación, tras examinar los antecedentes del Registro y una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca registral 6575 de Ardales con código de finca registral 29004000024627, examinados y calificados los trámites seguidos. y las alegaciones presentadas en el procedimiento y que constan archivadas en el expediente correspondiente, el registrador que suscribe ha acordado estimar las alegaciones, dar por concluido el expediente y denegar la inscripción de la representación gráfica georreferencia de la finca 6575 de Ardales.

Campillos a 5 de Junio de 2019 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)

Contra la presente nota de calificación (...).

## III

Contra la anterior nota de calificación, don D. L. F. interpuso recurso el día 10 de julio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

## «Hechos

Primero. Con fecha 19 de diciembre de 2017, esta parte presentó en el Registro de la Propiedad de Campillos instancia suscrita el día 4 de diciembre anterior solicitando la incorporación al Registro de la representación gráfica alternativa de la finca registral número 6.575 del término municipal de Ardales. La solicitud, que fue asentada en el Libro de Entrada con el número 4209/2017, aparecía suscrita, junto al hoy recurrente, por Don J. P. G. Y. y Don A. G. P., todos ellos titulares dominicales de la referida finca.

Segundo. Ante la falta de noticias del Registro de la Propiedad y tras diversas visitas personales a la oficina de Registro, con fecha 12 de abril de 2018 los mismos interesados presentaron instancia aclaratoria de la solicitud inicial, suscrita el día 10 del mismo mes, tratando de aclarar las dudas manifestadas verbalmente por el personal del Registro y, con ello, lograr el impulso a la tramitación del procedimiento registral. Dicha instancia fue asentada en el Libro de Entrada con el número 1387/2018.

Tercero. Ante la falta de resolución registral expresa, a pesar de los constantes requerimientos realizados por los interesados, con fecha 25 de febrero de 2019 y después de realizar visita personal para conocer el estado del expediente, fue presentada nueva instancia aclaratoria, suscrita el día 19 anterior –y a la que se le asignó el localizador número (...); tratando con ello nuevamente de disipar las dudas manifestadas por el personal del Registro y lograr el despacho del documento presentado.

Cuarto. Finalmente, más de diecisiete meses después de la presentación del título y tras decenas de llamadas telefónicas y correos electrónicos solicitando la adopción de una decisión registral expresa sobre el despacho del documento, con fecha 10 de junio del presente año fue notificada a esta parte la nota de calificación objeto del presente recurso; en la cual, sin consignación de hechos y fundamentos de derecho y sin más motivación que la desnuda referencia a la existencia de ciertas «alegaciones presentadas y que constan archivadas en el expediente correspondiente» –y de cuya autoría o contenido no se aporta información alguna–, la registradora titular del Registro deniega la práctica de la inscripción solicitada.

Quinto. En todo caso, no resulta en absoluto cierto, como pretende la nota de calificación recurrida, que el procedimiento registral se iniciara como consecuencia de la presentación de la última instancia aclaratoria, antes referida. Por el contrario, el procedimiento fue iniciado como consecuencia de la solicitud inicial, primeramente presentada, respecto de la cual las posteriores instancias constituyeron simples aclaraciones o rectificaciones realizadas por esta parte motu proprio con objeto de superar la pasividad y renuencia de la oficina de Registro a la adopción de una decisión expresa. Así resulta, sin la más mínima duda, del propio texto de los escritos posteriores presentados, siempre referidos de manera expresa y directa a la solicitud inicial cfr. expositivo A de ambos escritos, copia de los cuales y de la solicitud inicial se acompañan para mayor claridad como documentos nos dos, tres y cuatro.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes:

## Fundamentos de Derecho:

I. Competencia, procedimiento y legitimación. Corresponde el conocimiento y resolución del presente recurso gubernativo, de carácter potestativo, a la Dirección General de los Registros y del Notariado a la que me dirijo, de conformidad con lo establecido por el artículo artículo [sic] 324 de la Ley Hipotecaria –conforme al cual «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros), del Notariado en la forma y según los trámites

previstos en los artículos siguientes (...)»–; debiendo en consecuencia ajustarse la tramitación del procedimiento de recurso a las reglas contenidas en los artículos 324 y siguientes de la misma Ley.

En cumplimiento de tales reglas, la funcionaria encargada del Registro, si opta por mantener la nota de calificación recurrida, habrá de «formar expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe (...), remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General (...)» –cfr. artículo 327, párrafo 7.º, de la Ley Hipotecaria–. Por lo cual, dado el carácter puramente complementario o aclaratorio de las dos últimas instancias aportadas al procedimiento registral, la funcionaria calificadora deberá incorporar al expediente los tres escritos presentados por los interesados a lo largo de la más que extensa y tediosa tramitación del procedimiento registral –solicitud inicial e instancias aclaratorias posteriores–. Y, dado que todos los escritos obran en la propia oficina de Registro, al no haber sido retirados por el interesado, la incorporación al expediente, para su remisión al Centro Directivo, deberá ser realizada por el propio registrador, sin necesidad de aportación de copia o testimonio por parte del recurrente.

Junto a ello, la registradora autora de la calificación impugnada habrá de incorporar al expediente su informe. Este, sin embargo, no puede alterar el contenido de la nota de calificación negativa, consignando nuevos defectos, sustituyendo los advertidos en la nota, supliendo su falta de fundamentación o alterando sustancialmente la formulación básica de los mismos. Así lo ha sostenido de manera reiterada el Centro Directivo, recordando –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2019– como «ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos (ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011 y 11 de abril de 2018, entre otras muchas). Por ello –concluye el Centro Directivo–, en el presente caso no pueden ser tenidos en consideración los argumentos (en esencia, cita de determinadas Resoluciones de este Centro Directivo) que el registrador incluye en su informe y que, a su juicio, sirven de fundamento» a la denegación pretendida –cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones de la misma Dirección General de 7 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 7 de abril y 3, 6 y 9 de octubre de 2014, 17 de mayo y 7 de julio de 2016, 17 de febrero, 14 de julio, 19 de mayo, 13 de septiembre, 7 de noviembre y 12 de diciembre de 2017, 8 de enero, 13 y 22 de febrero, 11 de abril, 21 de mayo, 12 y 21 de junio, 26 de octubre, 21 de noviembre y 5 de diciembre de 2018 y 13 y 21 de febrero y 24 de abril de 2019, entre otras muchas–.

Por otra parte, corresponde al recurrente la legitimación para la interposición del presente recurso, al tratarse de la «persona, natural (...), a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción» cfr. artículo 325 de la Ley Hipotecaria–.

II. Defectos formales de la nota de calificación recurrida. La nota de calificación recurrida carece por completo de corrección formal. No relaciona, como circunstancias de hecho, los defectos de que pueda adolecer el título –que resulten del Registro, del propio título calificado o de las alegaciones formuladas por terceros, dentro del procedimiento tramitado– y que, a juicio de la funcionaria calificadora, impiden la práctica de la inscripción, y no expresa, junto a ello, los motivos o razones de índole jurídica por los cuales tales deficiencias deben impedir la práctica del asiento solicitado. Contraviniendo, con ello, las exigencias formales impuestas a la nota de calificación por el artículo 19 bis, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria –conforme al cual «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 procedente»—.

Estamos ante una exigencia de carácter formal, cuya ausencia, sin embargo, determina una restricción substancial del derecho fundamental a la defensa del interesado, dentro del procedimiento registral. La relevancia de tales requisitos formales para la adecuada protección de las garantías jurisdiccionales del interesado ha sido destacada de manera reiterada y constante por la Dirección General de los Registros y del Notariado. En este sentido, la reciente Resolución de 10 de abril de 2019 recuerda «la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, confirme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo continúa la Resolución, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma»; una «argumentación» que «será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa» (citando la propia Dirección General en apoyo de dicha idea las «Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes —cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019—»); añadiendo asimismo que «debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre); 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente —concluye el Centro Directivo—, se ha expuesto que en dicho informe no cabe

aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador» –cfr., en el mismo sentido, además de las citadas, las Resoluciones de la misma Dirección General de 25 de septiembre de 2001, 23 de enero, 8 de febrero, 3 de marzo, 29 de abril, 20 de octubre y 17 de noviembre de 2003, 3 de enero, 14, 15, 16, 17, 21 y 22 de septiembre, 4, 14, 15, 20, 21 y 22 de octubre, 10 y 11 de noviembre y 14 y 16 de diciembre de 2004, 7, 10 y 12 de enero, 3, 4, 21, 22 y 23 de febrero, 4, 8, 14, 15, 16, 19, 21, 28 y 31 de marzo, 6 de abril, 4, 5, 20 y 23 de mayo, 17 de junio, 22 de julio, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 de septiembre y 8, 11 y 17 de octubre de 2005, 15 y 21 de febrero, 1 dc marzo, 7, 19 y 24 de abril, 13 de junio y 2 y 10 de octubre de 2006, 21 de marzo, 28 y 29 de septiembre, 25 de octubre, 13 y 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 11 de febrero de 2008, 28 de mayo y 3 de julio de 2013, 9 y 30 de mayo, 10 de junio, 28 de julio, 3, 9 y 28 de octubre y 9 de diciembre de 2014, 30 de marzo, 28 de abril, 5 de junio, 9 de julio y 6 de octubre de 2015, 12 y 29 de febrero, 3 de marzo, 17 de mayo, 7, 22 y 29 de julio, 29 de septiembre, 10 de octubre y 10 de noviembre de 2016, 16 y 30 de enero, 26 de abril, 3, 8 y 19 de mayo, 9 y 29 de junio, 13 y 27 de julio, 13 de septiembre y 10 de octubre de 2017, 13 de abril, 16 y 22 de mayo, 19 y 21 de junio, 5 de julio y 7, 21, 28 y 30 de noviembre de 2018 y 2, 16 y 31 de enero, 20 de marzo y 4 y 10 de abril de 2019, entre otras–.

III. Falta de motivación de la nota de calificación recurrida. La necesidad de motivación de la nota de calificación adquiere una especial relevancia en el ámbito de la incorporación de la representación gráfica de la finca al Registro, al amparo de la regla contenida en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Como afirma la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros el Notariado de 14 de enero de 2019, «es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo»:

«(...)

"d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado –afirma el Centro Directivo–, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción". Lo que no impide, por otra parte añade la Resolución, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

"e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante" –cfr., en igual sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 18 de febrero, 5 y 20 de marzo y 14 y 22 de mayo de 2019, entre otras–.

Ello es así puesto que, como afirma la Resolución de la misma Dirección General de 7 de junio de 2019, "la nueva regulación de este precepto el artículo 199 de la Ley Hipotecaria– se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos, que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15 /2015 de 2 de julio, de la jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad". Y "uno de los principios de esta nueva regulación de la Ley de Jurisdicción Voluntaria es que, salvo



que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3".

Es constante, por ello, la afirmación de la Dirección General acerca de la necesidad de que todo juicio sobre falta de identidad de la finca, coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o invasión del dominio público o de fincas colindantes este expresamente motivado de manera objetiva y razonada. Como afirma la Resolución de 27 de marzo de 2019– "las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio) 10 de octubre de 2016, entre otras"; pero "todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados" –cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 dc julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 7 de febrero, 21 de marzo, 16 de mayo, 1 de agosto y 28 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero, 28 dc marzo, 30 de abril y 14 de mayo de 2019, entre otras–.

Por lo que, en definitiva, resulta de todo punto inadmisibles una decisión registral en la cual, como sucede en la nota de calificación recurrida, la funcionaria calificadora se limita a referir la existencia de ciertas alegaciones, en absoluto identificadas –ni por sí mismas, ni por su autor o por su contenido–, sin expresar razonamiento alguno, objetivo o incluso subjetivo, en que puedan encontrar fundamento las dudas que conducen al rechazo de la inscripción. En el presente caso, ni siquiera manifiesta la registradora la existencia de tales dudas –sobre la identidad de la finca, la coincidencia de la misma con otra representación gráfica inscrita o la posible invasión del dominio público o de fincas colindantes, quedando con ello reducida la decisión adoptada a un puro ejercicio de volición, el mero voluntarismo desnudo de cualquier fundamentación racional. Estamos, por ello, ante una decisión registral arbitraria o discrecional, el simple impulso o capricho funcional desprovisto de justificación racional expresa. Lo que, tratándose de la resolución adoptada por una autoridad o funcionario en el ejercicio de potestades de carácter público, resulta verdaderamente extraordinario.

IV. Procedencia de la inscripción, en caso de revocación de la calificación recurrida. El procedimiento registral tiene una naturaleza especial, distinta de la puramente administrativa. La índole preferentemente privada y de carácter exclusivamente patrimonial de los derechos que constituyen su objeto coloca al procedimiento registral fuera del ámbito propiamente administrativo, sujetando el mismo a principios y reglas de carácter especial, sustancialmente distintas a las propias del procedimiento administrativo. Esa misma especialidad determina, a su vez, que el procedimiento de revisión de la resolución recaída en el procedimiento registral no pueda identificarse con el régimen y la función de los procedimientos revisores, propios de la jurisdicciones contenciosa o la jurisdicción civil; quedando todos los procedimientos registrales de calificación y de revisión de la misma sujetos, de manera exclusiva, a las reglas contenidas en la legislación hipotecaria, al margen de la aplicación, siquiera supletoria, de las normas rectoras de aquellos otros procedimientos de recurso.

Así lo ha declarado de manera reiterada la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base de una asentada jurisprudencia del Tribunal Supremo, al afirmar –cfr. Resolución de 17 de febrero de 2014–:

"En efecto, según la doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas la Resolución de 14 enero de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, como las de 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012 y 20 de noviembre de 2013), respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo

(Sala Primera) de 3 de enero de 2011, y de la que resultan los siguientes criterios: a) la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto –artículo 3.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa –; b) por ello la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta; c) es cierto que esta Dirección General de los Registros y del Notariado es un órgano administrativo y que sus resoluciones tienen naturaleza administrativa. Sin embargo, la inserción de éstas en el ámbito de la función de calificación de los registradores de la Propiedad las dota de características muy especiales frente al régimen de la actividad administrativa, las cuales no sólo se han mantenido, sino que se han acentuado en las sucesivas modificaciones de la Ley Hipotecaria (en concreto, por ejemplo, en la Ley Hipotecaria se establece la competencia de la jurisdicción civil para conocer de las demandas mediante las que se solicite la nulidad de las Resoluciones de este Centro Directivo por las que se resuelven recursos contra la calificaciones negativas de los registradores de la propiedad); d) la Resolución de esta Dirección General no es, en consecuencia, un acto administrativo abstracto, sino que tiene como presupuesto y objeto un acto de calificación del registrador, que no puede ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo, y su consecuente jurídico es el examen de su legalidad por parte del orden jurisdiccional civil; e) de esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las Resoluciones de esta Dirección General no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral (...).

"Por ello, la legislación hipotecaria constituye el marco normativo fundamental de aplicación preferente, por tanto que regula el desarrollo procedimental del recurso contra la calificación registral (...) doctrina que, por lo demás, ha sido nuevamente confirmada por las Sentencias de la Sala primera del Tribunal Supremo números 959/2011, de 10 febrero, 334/2011 de 18 mayo, 373/2011, de 31 mayo, 517/2011, de 1 julio, y más recientemente por la de número 730/2013, de 21 de noviembre, todas ellas en el idéntico sentido".

De todo lo cual se sigue, concluye el Centro Directivo, que, "en efecto, es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 324 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho" –cfr., en el mismo sentido, las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 26 de junio de 1986, 10 de junio de 2009, 13 y 14 de enero, 16 de mayo y 7 de diciembre de 2012, 20 de noviembre dc 2013, 30 de enero, 17 de febrero, 23 de abril y 13 de junio 2014 de 2014, 20 de abril de 2016, 21 y 25 de septiembre de 2017 y 30 de mayo de 2018 y Sentencias de Tribunal Supremo de 3 de enero, 10 de febrero, 18 y 31 de mayo y 1 de julio de 2011 y 21 de noviembre de 2013–.

Los procedimientos registral y de revisión de la calificación, en vía de recurso, se encuentran, por ello, al margen del debate acerca del carácter revisor o de "jurisdicción plena" de la intervención realizada por el órgano de apelación o recurso –la Dirección General, de modo potestativo, o el juez de primera instancia de manera definitiva–. Por razón de los principios rectores del procedimiento registral –entre ellos, de manera destacada en este ámbito, el de rogación, análogo al principio de instancia de parte, propio del procedimiento civil– y por razón de la materia específicamente patrimonial y preferentemente civil sobre la que se proyecta la decisión del registrador, la revisión dc esta última tiene por objeto exclusivo la determinación del carácter ajustado a Derecho o

contrario a él de la concreta calificación negativa objeto de impugnación. No puede extenderse a un improcedente análisis general del título o de las relaciones jurídicas documentadas en el mismo, ni se dirige a sustituir al registrador en su función calificadora, más allá del control de la calificación emitida por el mismo y objeto de la impugnación. Algo que, por razones evidentes, sucede con la misma intensidad en el procedimiento de calificación sustitutoria, en la cual "el registrador sustituto ha de ajustarse a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma" –cfr. artículo 19 bis, número 5.º, párrafo 2.º, de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo y 23 de julio de 2005, 13 de marzo de 2007, 5 de marzo y 3, 5 y 9 de diciembre de 2008, 8 de enero de 2009, 12 de febrero de 2010, 4 de diciembre de 2012, 28 de julio y 26 de septiembre de 2011, 19 de octubre y 27 de noviembre de 2013, 25 de febrero y 16 de septiembre de 2014, 19 de febrero y 10 de marzo, 20 de abril y 30 de mayo de 2016, 13 de septiembre y 19 de octubre de 2017, 29 de mayo, 10 y 31 de julio y 7 de noviembre de 2018 y 1 de febrero, 1 de marzo, 22 de abril y 30 de enero de 2019 (la cual llega a declarar, incluso, que incurre en un patente error el registrador sustituto que revoca uno de los defectos señalados por el registrador sustituido sobre la base de un documento que este no tuvo a la vista en el momento de emitir su calificación negativa)–.

Esos mismos principios, que dotan de singularidad o especialidad a los procedimientos registral y de revisión de la calificación por vía de intervención de registrador sustituto o de recurso, tanto en trámite potestativo ante la Dirección General como ordinario ante la jurisdicción civil–, determinan a su vez que, en caso de estimación de la impugnación formulada frente a la calificación, queden removidos todos los obstáculos a la práctica del asiento; de manera que dicha inscripción debe ser inexcusablemente practicada por el registrador cuya nota haya sido revocada. Así lo establecen, de manera expresa y directa, el ordinal 3.º del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, para la calificación sustitutoria –al afirmar que "si el Registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado"– y el artículo 327, párrafo penúltimo, de la Ley Hipotecaria, para el recurso frente a la calificación, tanto en vía gubernativa potestativa como judicial –al establecer que, "habiéndose estimado el recurso, el registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución", comenzando a contar el "plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria", "desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"–,

Por lo cual, en caso de revocación de la nota de calificación objeto de la presente impugnación, deberá practicarse de manera inexcusable la inscripción por la funcionaria autora de la nota revocada o aquel otro registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro en esa fecha; sin que pueda dicha funcionaria incidir en su injustificada renuencia a la práctica de la inscripción, extendiendo nueva nota de calificación o poniendo de cualquier otra manera obstáculos adicionales a la práctica del asiento solicitado».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Campillos emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2014, 13 y 15 de junio y 7 de julio de 2016, 13 de julio, 7 de septiembre y 18 y 19 de



diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 1 de marzo de 2019.

1. Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

La registradora se limita a denegar la inscripción estimando las alegaciones presentadas en las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega que la nota carece de corrección formal y ausencia de motivación, y que la eventual estimación del recurso debería dar lugar a la práctica de la inscripción.

2. Procede, por tanto, analizar las alegaciones del recurrente relativas a los defectos formales de la nota de calificación.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 o 7 de julio de 2016), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

3. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones

de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

4. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extraigan, se reproduzcan o ni siquiera se anexasen a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresan en ella los motivos por los que la representación gráfica no es inscribible, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Se impide, además, que esta Dirección General pueda llegar a pronunciarse sobre el fondo del asunto.

Incluso desde el punto de vista formal, la calificación ni siquiera se ordena en hechos y fundamentos de derecho, según prescribe el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, sin que tampoco exprese la más mínima motivación fáctica o jurídica.

Por ello el recurso debe estimarse y la calificación revocarse sin que ello signifique, como pretende el recurrente, proclamar la inscribibilidad del documento calificado (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrirse por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.