

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

POR MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA Y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

8. RECURSO GUBERNATIVO. APORTACIÓN DE DOCUMENTOS EN ÉL.

- EN EL RECURSO GUBERNATIVO SÓLO PUEDEN TENERSE EN CUENTA LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS EN TIEMPO OPORTUNO, QUE PUEDIERON SER EXAMINADOS POR EL REGISTRADOR ANTES DE EXTENDER LA NOTA DE CALIFICACIÓN, Y SE RECHAZARÁ DE PLANO LA PETICIÓN SI TIENE SU BASE EN DOCUMENTO NO CALIFICADO, PUES NO PUEDEN REPUTARSE SUBSANADOS LOS DEFECTOS HASTA TANTO SE PRESENTE CON LOS DEMÁS PARA NUEVA CALIFICACIÓN.

EXPEDIENTE DE DOMINIO. CALIFICACION DE FORMALIDADES EXTRINSECAS.

- SE LIMITA A CUMPLIR EL ARTÍCULO 99 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO Y A CALIFICAR LAS FORMALIDADES EXTRÍNECAS DE UN AUTO DICTADO EN EXPEDIENTE DE DOMINIO; EL REGISTRADOR QUE SUSPENDE SU INSCRIPCIÓN POR NO RESULTAR ACREDITADA LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR CATASTRAL; NI LA PUBLICACIÓN

DE EDICTO EN PERIÓDICO DE MAYOR PUBLICACIÓN DE LA PROVINCIA, NECESARIA DADO EL VALOR DE LA FINCA, QUE, SI NO CONSTA EN EL AUTO, HA SIDO FIJADO EN 432.000 PESETAS EN EL EXPEDIENTE DE COMPROBACIÓN DE LA OFICINA LIQUIDADORA.

Resolución de 15 de julio de 1971 («B. O. del E.» de 3 de agosto).

ANTECEDENTES DE HECHO.—El Juzgado de Primera Instancia número 2, de Tarrasa, dictó, en expediente de dominio, auto declarando justificado el de don Clemente Serra de una finca rústica en el término de Rubí, de 10.880 m.² (polígono 13, parcela 18, del Catastro).

Presentado en el Registro de Tarrasa el testimonio del referido auto, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del testimonio que procede por observarse los siguientes defectos: 1.º, no aparecer acreditado si se ha hecho o no la notificación prevenida en la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria a don Agustín Calaf Fábregas, a cuyo favor aparece catastrada la finca; 2.º, no haberse publicado en periódico de mayor circulación de la provincia el edicto prevenido en el párrafo segundo de dicha regla tercera, pues si bien no consta el valor de dicha finca, en el expediente de comprobación de valores, tramitado en la Oficina de este Partido para la liquidación del impuesto, aparece haberse fijado un valor de 432.000 pesetas. Se consideran tales defectos como subsanables, no tomándose anotación preventiva por no solicitarse.»

El Procurador de don Clemente Serra interpuso recurso alegando: Que según expresamente se dice en el auto, «se dio traslado al Ministerio Fiscal, citando a los colindantes en forma legal y a los de ignorado paradero mediante publicación en el tablón de anuncios del Juzgado y en el *Boletín Oficial de la Provincia*, convocando a las personas ignoradas a que pueda perjudicar la inscripción mediante edictos fijados en el Ayuntamiento y Juzgado Comarcal de Rubí»; que don Agustín Calaf, titular catastral, falleció en Rubí en 1941, según certificado de defunción unido al expediente, por lo que resulta absurda su citación; que se cumplió la regla 3.ª del artículo 201, al citarse en debida forma a cuantas personas pudiera perjudicar el expediente; que la norma valorativa de todo proceso es la que resulta de los autos, en los que se estimó la cuantía del expediente en 25.000 pesetas, y no la que *a posteriori* y a otros efectos se haga, por lo que no era necesaria la publicación de los edictos en periódico de mayor publicación de la provincia; que se califican los defectos de subsanables, siendo así que todo proceso judicial terminado por resolución firme sólo puede ser atacado por la vía del recurso de revisión y que los Registradores no podrán revisar el fundamento de las resoluciones, porque supondría invadir la esfera de atribuciones de otros funcionarios (con cita de ocho resoluciones).

El Registrador informó: Que en el auto no figura ni el fallecimiento del titular catastral, señor Calaf, ni si sus causahabientes eran o no conocidos y fueron citados en la forma procedente; que tampoco figuraba el valor de la finca; que ahora, en el recurso, aparece una certificación del Juzgado, de fecha casi dos meses posterior a la nota calificadora, en la que se hace referencia al fallecimiento del señor Calaf y a la valoración en autos de la finca (25.000 ptas.), la cual no pudo ser tenida en cuenta al calificar, constatando, en cambio, la carta de pago del impuesto con valor de 432.000 pesetas; señalando como fundamentos de derecho los artículos 18, 65 y 201, regla 3.ª de la Ley; 99, 117 y 287 (debe decir 286) de su Reglamento, y nueve resoluciones de la Dirección

El Juez del procedimiento informó que de acuerdo con las normas que regulan la calificación de los documentos judiciales debe dejarse sin efecto la nota, ordenándose al Registrador proceda a dar cumplimiento a la resolución. El Presidente de la Audiencia revocó la nota, de acuerdo con las razones expuestas por recurrente y Juez. Apelado el auto del Presidente de la Audiencia por el Registrador, la Dirección General acuerda, con revocación del auto apelado, confirmar la nota del Registrador (1), conforme a la siguiente:

DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL.—Es reiterada doctrina de esta Dirección General, que aparece recogida en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, la de que, en el recurso gubernativo interpuesto contra calificación del Registrador, sólo pueden tenerse en cuenta los documentos presentados en tiempo oportuno, que son los que pudieron ser examinados por el funcionario calificador antes de extender la correspondiente nota, y que se rechazará de plano la petición si tiene su base en documento no calificado.

Con el escrito inicial del recurso gubernativo se ha presentado en la Presidencia de la Audiencia de Barcelona una certificación expedida por el Juzgado de Primera Instancia número 2, de Tarrasa, de fecha 1 de julio de 1970, casi dos meses posterior a la nota de calificación recurrida —con objeto de subsanar las omisiones contenidas en el testimonio del auto firme de declaración de dominio y a las que hace referencia dicha nota—, por lo que, en consecuencia, al no haber sido tenida en cuenta por el Registrador en su calificación, no pueden reputarse subsanados los defectos hasta tanto se presente junto con los demás documentos para una nueva calificación.

Por tratarse de un documento expedido por la autoridad judicial, el Registrador se ha limitado a cumplir con lo ordenado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, examinando si reunía las formalidades extrínsecas necesarias, y por ello ha resaltado en la nota la omisión de algunos de los requisitos que para la tramitación del expediente de dominio señala el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su número 3.º, los cuales se han pretendido subsanar o aclarar con la posterior certificación unida al recurso, por lo que no puede decirse que haya habido extralimitación en el ejercicio de su función.

COMENTARIO.—A) Lo que primero llama la atención una vez leídos los resultandos y el vistos de la presente resolución es la abrumadora cantidad de jurisprudencia registral que se cita en ella. El lector deduce inmediatamente que debe tratarse de un supuesto tan reiteradamente resuelto por la Dirección, que no es explicable cómo se plantea una vez más. Por eso vamos a comenzar sacando al lector de su error, tratando de ahorrarle la lectura de las resoluciones (¡24!) citadas, y aprovechando la ocasión para lamentar la costumbre de citar resoluciones y sentencias al por mayor, vengan o no al caso, y tomándolas muchas veces de resúmenes incompletos, que transitan de texto en texto sin confrontación ni cotejo serio.

a) El vistos incurre en pecado de abundancia; pero, por lo menos, es acertado en la búsqueda y congruente con su propósito. Tomada de antemano la decisión de no resolver sobre el fondo para no prejuzgar la calificación del Registrador, cuando el auto se le presentase en unión de la certificación del Secretario del Juzgado acreditativa de la defunción del titular registral y del valor de la finca en el expediente, el fallo debía fundarse, ante todo, en la extemporaneidad de la aportación de dicha

(1) VISTOS: Los artículos 201 de la Ley Hipotecaria, 99 y 117 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de 31 de mayo de 1911, 30 de diciembre de 1914, 30 de abril y 11 de diciembre de 1935, 27 de agosto de 1941, 22 de junio de 1951 y 11 de noviembre de 1958.

certificación. Acaso las partes contendientes con ciertas modificaciones en el planteamiento de sus alegaciones pudieron forzar a la Dirección a una resolución sobre el fondo; pero, en verdad, no lo hicieron: el recurrente, porque estima que el Registrador, ante un auto del Juzgado, nada tiene que calificar, y el Registrador, porque se muestra bastante más tranquilizado por la certificación aportada al recurso.

La síntesis de la doctrina de las siete resoluciones citadas en el vistos es la siguiente: que en el recurso gubernativo no puede resolverse sobre extremos que no fueron objeto de calificación; ni pueden tenerse en cuenta documentos no presentados al Registrador, que no pudieron ser apreciados por éste; ni la Dirección puede imponer una calificación basándose en documentos aportados al recurso, sin haber sido objeto de la previa calificación del Registrador, la que siempre será posible mediante una nueva presentación.

Esta doctrina se encuentra suficientemente consagrada por el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, que también se cita en el vistos. Debemos observar, no obstante, que no siempre es fácil deslindar los terrenos del 117 y los del 124. En el recurso no sólo pueden, sino que deben tenerse en cuenta documentos que contribuyan al mayor esclarecimiento de las peticiones, siempre que su presentación al Registrador no fuere necesaria. Por ello, el 117 y el 124 tienen un juego combinado y excluyente, de tal manera que cuando se rechaza de plano un documento en vez de unirle para mejor proveer, es precisamente después de una previa decisión de que se está en el supuesto del 117 y no el del 124. El rechazar de plano las peticiones del recurrente, basadas en la certificación del Secretario, obedece a que ese documento se considera necesario para la inscripción, aunque no se prejuzgue que sea suficiente.

b) Las ocho resoluciones citadas por el recurrente no son muy apropiadas para reforzar su postura. Su alegación fundamental consiste en la afirmación de que el Registrador, tratándose de documentos judiciales, sólo ha de calificar la naturaleza del procedimiento, la competencia del órgano jurisdiccional y la congruencia del mandato; pero no revisar el fundamento de las resoluciones, porque ello supondría invadir la esfera privativa de las atribuciones del Juez. Encontramos también la alegación de que en los documentos judiciales no puede haber defecto subsanable, porque la resolución firme sólo puede ser atacada por la vía del recurso de revisión. De ambas cosas resulta que el Registrador debía conformarse con el contenido del auto de todas maneras, aunque para demostrar espíritu comprensivo se justifica en el recurso el fallecimiento del titular catastral y el mínimo valor de la finca a efectos de tasas.

Pero si analizamos una por una las resoluciones citadas por el recurrente veremos que en lugar de corroborar su tesis, nos vienen a demostrar que el problema de la calificación de los documentos judiciales no es tan sencilla como él cree; que son muchas las dudas de interpretación del artículo 99 del Reglamento Hipotecario; que ninguna de las citadas se refiere a expedientes de dominio, en donde posiblemente la calificación presente especialidades propias, y, por último, que no ha estado acertado en la búsqueda, porque muchas de ellas pudieron ser alegadas con más motivo por el Registrador (2).

(2) La de 29 de marzo de 1941 no la hemos encontrado. La alegación de la de 18 de abril de 1942 es atrevida porque el Presidente de la Audiencia y la Dirección dieron la razón al Registrador que rechazaba una declaración judicial de herederos por entender que sólo debía surtir efecto en cuanto a los muebles, pero no en cuanto a los inmuebles que debían regirse, dada su procedencia, por el artículo 39 del Apéndice foral de Aragón y no por el 40 (orden de suceder del Código). Otra cuestión debatida era la alegación del Registrador de que no podía inscribir por carecer de ciertos documentos, precisamente por haber atendido una orden judicial de ocupación

c) Las nueve resoluciones citadas por el Registrador continúan la monótona relación de las indicadas por el vistos. Solamente tienen el mérito de no repetirse ninguna con éstas (3). Con su informe parece retirarse a posiciones más a retaguardia, porque prescindiendo una pia-dosa referencia a los causahabientes del titular catastral, de los que ni la Ley ni el Reglamento se acordaron, se limita a destacar lo extemporáneo de la presentación de la certificación del Secretario, aunque no llega a afirmar que presentada a su tiempo hubiese considerado inscribible el auto.

B) *La calificación y los expedientes de dominio.*—Se plantean en el recurso dos cuestiones, incluidas en el problema general de la calificación

de los mismos, a la que el Registrador no tenía atribuciones para oponerse; alegación en la que asimismo se le dio la razón.

La de 18 de diciembre de 1942 rechazó la alegación del Registrador basada en falta de personalidad del demandado y embargado en procedimiento seguido contra herederos indeterminados del deudor. Para su estudio nos remitimos al caso, en cierto modo similar, de la Resolución de 13 de julio de 1971 en el número septiembre-octubre de este año y Revista.

La de 9 de agosto de 1943 determina ser de la exclusiva incumbencia del Juez determinar si una demanda es anotable conforme al artículo 42, 1.º, de la Ley Hipotecaria, en base a la doctrina de la vocación al derecho real (*jus ad rem*). Se trataba de un caso muy dudoso: demanda de rescisión de un préstamo hipotecario no inscrito.

Resolución de 29 de marzo de 1944: también es gran atrevimiento su alegación por el recurrente porque es una de las más favorables a la interpretación extensiva de la calificación de documentos judiciales. Se trataba de un mandamiento con transcripción de Sentencia. Presidente y Dirección dan la razón al Registrador, aunque la segunda estima subsanables dos de los defectos que Registrador y Presidente de la Audiencia consideraban insubsanables.

Resolución de 31 de julio de 1944: versa sobre la cancelación resultante de mandamiento que el Registrador rechaza por estar la finca inscrita a favor de tercero no citado. Presidente de la Audiencia y Dirección confirman la nota. También inexplicable su alegación por recurrente.

La de 27 de noviembre de 1961 revoca una nota denegatoria de la inscripción de un auto de adjudicación dictado en procedimiento sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, basada en el defecto de haberse depositado el exceso del precio del remate a disposición de acreedores posteriores que no existen y no a disposición del dueño de la finca. La Dirección entendió que el Juez había cumplido la regla 17 del citado artículo sin desconocer el derecho del propietario al resto del precio, una vez acreditada la inexistencia de tales acreedores posteriores. Como veremos más adelante, hay cierta analogía en ésta con nuestro caso, porque deriva de otro supuesto legal en que los requisitos de tramitación se pasan a requisitos formales del documento para garantizar derechos de no intervinientes y permitir la calificación registral. Pero en la calificación de la Resolución de 1961 el Registrador encontró absurdo el texto literal de la Ley: consignar a disposición de acreedores posteriores no habiéndolos.

La citada en último lugar por el recurrente, que es la de 6 de junio de 1968, también es favorable al Registrador (si bien estima subsanable el defecto), que consideró insuficiente, por falta de solemnidades extrínsecas, un mandamiento en el que ni siquiera se recoge literalmente el auto de adjudicación, para inscribir la hecha a favor de una esposa en ejecución seguida en la pieza de responsabilidad civil de un sumario por abandono de familia.

(3) Conforme a la de 3 de diciembre de 1938 no pueden atenderse peticiones basadas en documentos no presentados al Registrador para su calificación; en la de 10 de enero de 1939 se dice que no pueden tratarse en el recurso cuestiones que no fueron objeto de la nota de calificación, y en la de 10 de agosto de 1939, que en él sólo procede discutir los problemas planteados en la calificación y que han podido ser examinados oportunamente por las partes. La Resolución de 9 de febrero de 1943 rompe la monotonía sentando doctrina diferente: el Registrador señaló el defecto de falta de inscripción en el Registro Mercantil de la Sociedad adquirente y la Dirección estimó extendida la escritura con arreglo a las formalidades legales e inscribible, previa la presentación de la certificación del Registro Mercantil que se unió al expediente. La de 18 de junio del 60 casi se limita a afear la conducta del recurrente por la escasa trascendencia de la cuestión cuando por otra parte, el defecto, derivante de errores combinados de escritura y Registro, había sido subsanado. En las de 25 de mayo de 1962 y 22 (no 14) de junio de 1965, incidentalmente, se insiste en que en el expediente sólo pueden surtir efecto los documentos presentados en tiempo y forma, y no pueden ser discutidas más cuestiones que las relacionadas (directa o indirectamente) con la calificación del Registrador, para lo cual éste sólo puede tener en cuenta los documentos presentados.

La de 4 de marzo de 1953 deriva de la denegación de una escritura de división de comunidad efectuada por cesionarios con prohibición de vender, gravar y en forma alguna enajenar. El Presidente de la Audiencia acordó, para mejor proveer, la unión de escritura adicional, no presentada al Registrador, en la que los cedentes consienten la división efectuada, a pesar de que nunca pensaron que fuese necesario tal consentimiento. La Dirección dice que el artículo 117 del Reglamento se aplica también aunque el documento llegue al recurso por acuerdo para mejor proveer, porque también resulta omitida la formalidad procesal de su presentación al Registrador; afirma que esto se estimó así en la Resolución de 31 de agosto de 1882 (también citada ahora) y consideró inadecuado examinar el fondo del asunto sin perjuicio de otro recurso a efectos doctrinales después de presentados ambos documentos.

de los documentos judiciales: si el Registrador tiene facultades para comprobar que las citaciones, convocatoria y edictos de los expedientes de dominio se han practicado conforme a la Ley, y si puede rechazar la inscripción cuando no se han publicado los edictos, conforme al apartado segundo de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y estima que el valor de la finca es superior a los que, respectivamente, expresa dicho apartado. Procuraremos, aunque no resulta fácil, evitar que nos perturbe el planteamiento la certificación del Secretario del Juzgado, extemporáneamente presentada, que tuvo la virtud de minimizar el recurso y la doctrina sentada por la resolución, incluso en su considerando final.

Si después de leída la resolución volvemos a la nota de calificación, veremos que el Registrador suspendió por no resultar del testimonio si se había hecho o no la notificación al titular catastral y también por no haberse publicado el edicto en un periódico cuando el valor de la finca para pago del impuesto lo exigía. El fallecimiento del titular catastral y la más tolerante actitud del Registrador en su informe respecto de lo segundo hacen previsible que el auto, aclarado por la certificación, se inscriba; pero no nos excusan de extendernos en ciertas consideraciones sobre la calificación de los expedientes de dominio y de cierta insuficiencia en las disposiciones aplicables.

La legislación hipotecaria es poco expresiva sobre la específica naturaleza y finalidad de los expedientes de dominio. Ni siquiera es pacífica la doctrina sobre la naturaleza contenciosa o voluntaria de la jurisdicción ejercida en ellos, a pesar de la colocación del artículo 2.010 de la Ley de Enjuiciamiento, referente a las informaciones posesorias.

Si el auto resolutorio no declara judicialmente el dominio ni produce cosa juzgada (Jurisprudencia y art. 284 del Reglamento) es porque tiene el carácter de un título judicialmente formalizado *a posteriori*, a través de un expediente cuyos trámites se orientan principalmente a una publicidad suficiente para justificar los efectos *erga omnes* que la inscripción ha de conceder a aquel título alegado en el expediente. Dice ROCA que el concepto de titulación supletoria ha sido abandonado de la técnica registral. Es lamentable, porque esa terminología era más adecuada que la actual para designar unas informaciones de jurisdicción voluntaria, en las que el Juez, sin revestirse de su augusta función de declarar el derecho y casi crearlo, se limita a legitimar con su autoridad determinadas citaciones y publicaciones que el interesado le pide, y a declarar justificados o no, por las pruebas ofrecidas y acordadas, los extremos solicitados en el escrito inicial (art. 201, regla 5.ª de la Ley).

No se trata de un título judicial declarativo del dominio. No es una sentencia «modesta» dictada sobre una acción declarativa del dominio, en un procedimiento sumario especial regulado en la Ley Hipotecaria, sino algo totalmente distinto de esto. Aun cuando surge controversia, ésta ha de limitarse a los extremos solicitados en el escrito inicial, que no demanda derechos, sino que expone hechos, actos o negocios jurídicos. La fórmula indicativa de que don X ha justificado el dominio de la finca es excesiva, porque el expediente sólo viene a *suplir, a los efectos del Registro*, a la escritura de venta o a la titulación hereditaria ordinaria, que por sí solas ningún dominio conceden que no tuviera el vendedor o causante. Aunque el título de adquisición suplido por el expediente y probado en el mismo fuera de más de treinta años de antigüedad, éste nunca produce cosa juzgada, que impida un juicio ordinario sobre adquisición por prescripción, ni siquiera entre personas citadas o personadas en el expediente.

La Ley Hipotecaria insiste poco en estas especialísimas características de este expediente judicial. Tampoco hay en ella ningún indicio de que la calificación del Registrador tenga un sentido o un ámbito distinto

que en otros documentos judiciales. Por otro lado, tampoco se ha cuidado de contrarrestar suficientemente el principio dispositivo, que preferentemente inspira la Ley Procesal, a pesar de que aquí falta la fecunda contradicción de las partes, que en los procedimientos ordinarios justifica la general exclusión del principio inquisitivo. Solamente una calificación registral reforzada puede ser el arma para evitar las consecuencias de una indebida actuación del principio dispositivo por los resquicios del artículo 201 de la Ley.

En el artículo 286 del Reglamento Hipotecario hay indicios de una calificación reforzada del Registrador: la exigencia de que el auto exprese los requisitos exigidos según los casos por el artículo 202 de la Ley y la forma en que se hubiesen practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201. El precepto parece estar dedicado a los expedientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido exclusivamente. Parece muy forzado extraer de él la norma de que la forma en que se hubieren practicado dichas citaciones se expresará en todo caso, aunque no se trate de reanudación de tracto. Aunque forzada, creemos que sería la interpretación más lógica.

La finalidad de este precepto no puede ser otra que la de ampliar la calificación del Registrador por la vía indirecta de reconducir al campo de las formalidades extrínsecas del documento toda la fase de publicidad (*provocatio ad agendum*) del expediente. El control de las citaciones, trasladado al Ministerio fiscal y convocatoria por edictos preceptuados por la regla 3.ª se confía en última instancia al Registrador, aunque sólo sea mediante el examen de requisitos formularios del auto.

En la práctica, casi toda la calificación registral de los documentos judiciales se refiere a obstáculos resultantes del Registro o a falta de las formalidades intrínsecas derivadas de omisiones de circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria a los asientos. Frecuentemente, la necesidad de que el documento judicial contenga todas las circunstancias que el asiento requiere origina fricciones no sólo por no resultar estas exigencias formales en las normas procesales (4), sino porque muchas veces es confusa la separación entre la calificación de requisitos extrínsecos y la calificación de los fundamentos del fallo. Pero por la circunstancia de existir una norma sobre requisitos formales del auto en las dedicadas a la tramitación del expediente, la vinculación del Juez es más directa e inmediata que cuando procede de unas disposiciones dirigidas al Registrador, que indirectamente vienen a afectarle por el juego de preceptos hipotecarios (21 de la Ley y 98, 2.º, del Reglamento).

Otro supuesto muy destacado, en el que expresamente ha querido la Ley que la calificación del Registrador se amplíe a determinados aspectos de la tramitación y orden del procedimiento, por haberlos estimado fundamentales para proteger a terceras personas, ampliación que se verifica por la vía indirecta de exigir determinadas circunstancias en el contenido de la resolución judicial, es el de los autos de adjudicación y mandamientos de cancelación derivados del procedimiento sumario hipotecario del artículo 131 de la Ley, cuya regla 17 exige que en éstos conste: que se hicieron las notificaciones de la regla 5.ª, que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe del total del crédito del actor, y en el caso de haberse superado, que se consignó el exceso a disposición de los acreedores posteriores.

(4) Creemos que no es frecuente citar el artículo 374, apartado 3.º, de la Ley de Enjuiciamiento. Y acaso en él se contenga un elemento valioso para compaginar la falta de una disposición procesal que obligue a los jueces a dictar sus resoluciones con el Reglamento Hipotecario siempre a la vista y la imposibilidad de los Registradores de apartarse de él, aunque se trate de documentos judiciales. En la petición de testimonio de toda resolución "para la guarda de derechos" (para la inscripción en el Registro, por ejemplo) se insertarían todos los particulares que el solicitante designe por ser imprescindible al Registrador.

En este supuesto, la Ley exige que estas mismas circunstancias del auto y mandamiento deban expresarse también en el asiento de cancelación; pero el sentido de la norma legal es, como en el artículo 286 del Reglamento, trasladar determinados requisitos procedimentales de la actuación judicial al campo de las formalidades extrínsecas del documento calificables por el Registrador. Entre las resoluciones citadas por el recurrente vimos la de 27 de noviembre de 1961, en la que se daba la razón al Juez, precisamente porque había cumplido al pie de la letra la regla de procedimiento y de forma, a pesar de no existir acreedores posteriores.

El artículo 286 del Reglamento Hipotecario ha querido dirigirse al Juez precisamente para evitar los inconvenientes que el régimen general ocasiona. Es curioso que la legislación hipotecaria no se haya preocupado, en cambio, de los requisitos formales de los asientos de inscripción de los expedientes de dominio. El modelo XIV de los publicados con el Reglamento contiene una somera referencia a las citaciones del titular registral y de la persona de quien se ha adquirido el dominio; vemos, pues, que el auto debe ser mucho más detallado en cuanto a las citaciones, convocatorias y edictos que el asiento mismo. Es que aquí las circunstancias del documento no son para aportar las imprescindibles del asiento, sino para servir de garantía de que se han cumplido rigurosamente todas las normas legales y reglamentarias (el Reglamento Hipotecario en esto es Reglamento procesal) de la fase de publicidad (especialísimamente, citaciones al titular registral), del expediente de dominio.

Por todo esto, el considerando final de la resolución sienta una doctrina que hace más despejada la calificación del Registrador, por lo menos en dicha fase del expediente. Puede ser rechazado todo auto que no detalle suficientemente la actuación judicial en relación con las dos normas legales que más directamente afectan al Registro y al titular registral: la regla 3.^a del artículo 201 y el 202 de la Ley Hipotecaria.

Dicho considerando da la sensación de incurrir en cierto confusionismo entre formalidades extrínsecas y requisitos de tramitación del expediente, las primeras calificables por el Registrador y los segundos no, en cuanto son inseparables del orden riguroso del procedimiento, fundamento del fallo. Pero no hay tal confusionismo, porque lo único que se hace es reconducir (como el 286 del Reglamento) determinados requisitos legales de la tramitación al campo de las formalidades extrínsecas para sujetarlas a la calificación registral, si bien ésta deba limitarse a las afirmaciones que en el auto se hagan sobre la forma en que se ha procedido.

Ahora bien, si consideramos que el auto sólo debe tener como requisitos extrínsecos especiales los impuestos por el artículo 286 del Reglamento, la ampliación de la calificación es muy limitada y precisamente centrada en la fase de publicidad. En las restantes fases (pruebas, oposición, etc.) el expediente estará sujeto a las normas generales, conforme a las cuales la calificación de formas extrínsecas de los documentos judiciales tienen campo muy restringido, pues cualquier estudio de los resultandos y considerandos nos introduce en los fundamentos del fallo.

Pero aun en el ámbito del 286, ¿qué valor tiene ese requisito formal del auto? ¿Estará cumplido con un «resultando que se han hecho las oportunas citaciones y convocatorias en la forma preceptuada por la regla 3.^a del artículo 201 de la Ley Hipotecaria»? ¿Será necesario detallar una por una las citaciones con nombres, fechas, contenido de las comparecencias, cédulas, edictos, etc.? Entre ambos extremos hay una infinita serie de posibilidades intermedias y, en definitiva, no sabemos si el buen criterio, para colocarse en un razonable punto medio, que debe prevalecer es el del Registrador o el del Juez.

C) Haremos ahora unas consideraciones por separado sobre cada uno de los extremos de la nota, aunque ambos estén conectados con la posible mayor amplitud de la calificación registral en materia de expedientes de dominio (5).

a) *La calificación de citaciones.*—El artículo 99 del Reglamento, que, en general, no suele ser discutido ni mal visto por los jueces, limita la calificación de los Registradores a los cuatro archisabidos puntos: competencia, congruencia, formalidades extrínsecas y obstáculos registrales. Pero las discusiones comienzan tan pronto como se trata de determinar el campo de cada una de estas cuatro posibilidades y las dudas son tantas, que los más autorizados tratadistas se abstienen de hacer glosa detallada de este precepto. Así, Roca, después de analizar competencia y congruencia, se olvida de las especialidades que en materia de documentos judiciales pueda presentar el apartado de formalidades extrínsecas y centra el cuarto apartado exclusivamente en el tracto sucesivo y en la principal consecuencia práctica: la amplia calificación en materia de requisitos legales de las citaciones, notificaciones o emplazamientos de los titulares registrales afectados por la resolución judicial (6).

La calificación de las formalidades extrínsecas de los documentos judiciales resulta, sin duda, del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. El artículo 21 de la misma, complementado por los dos primeros párrafos del 98 del Reglamento, conduce, a primera vista, a una igualdad de trato para los documentos judiciales y los notariales: las circunstancias esenciales del asiento son también requisitos formales o extrínsecos del documento. Pero si observamos el engarce del artículo 21 con el 22, la ausencia de un precepto similar a este último referido a los documentos judiciales y la generalidad de las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento sobre forma de las resoluciones judiciales (arts. 369 a 374), frente al detallismo de la legislación notarial sobre forma de los instrumentos, nos damos cuenta de que aquella igualdad de trato resulta muy problemática.

En general, la calificación de las citaciones, notificaciones y emplazamientos de los procedimientos judiciales, de los que derivan documentos inscribibles, debe ampararse en la cuarta posibilidad del 99: obstáculos que surgen del Registro, por razón del tracto sucesivo. El límite de esta calificación surge, no obstante, muy pronto, pues cualquier reparo del funcionario calificador puede considerarse comprendido dentro de los terrenos de la capacidad o legitimación procesal o del orden riguroso del procedimiento, íntimamente conectados con los fundamentos del fallo y todo

(5) Demuestra que el auto dictado en expediente de dominio no debe tener, a todos los efectos, el carácter de una Resolución judicial ordinaria, el no encontrarse incluidas en la norma del artículo 83 de la Ley las cancelaciones de las inscripciones practicadas en virtud de expedientes posesorios (Resoluciones de 11 y 14 de julio de 1961) y de dominio (Resolución de 29 de enero de 1940). Es verdad que otros varios supuestos de inscripciones practicadas en virtud de títulos judiciales o en los que existe intervención o aprobación judicial quedan también excluidos de los requisitos especiales que el artículo 83 exige para la cancelación; pero posiblemente no sea muy aventurado afirmar que la solución más razonable al problema de la calificación registral de los documentos judiciales deba partir de la previa observación de que al Registro llegan una variedad tal de documentos judiciales que hace necesario un criterio elástico y variable, difícil de formular, pero nunca resultante *a priori* de una posición de supremacía del órgano judicial sobre el registral.

Recuérdese, por ejemplo, la Jurisprudencia que ha tenido que reconocer las especialidades de la calificación registral en materia de ventas otorgadas por el Juez por rebeldía del ejecutado en los procedimientos de ejecución. Ver Resoluciones de 31 de marzo y 11 de julio de 1936. En realidad, tales ventas no dejan de ser documentos judiciales y de formar parte del procedimiento, pero no son documentos judiciales ordinarios a efectos de su calificación por el Registrador. Nos llevaría muy lejos el análisis de una serie de disposiciones, procesales o no, que vienen a representar reliquias de unas antiguas relaciones mutuas más caballerescas y elegantes entre la jurisdicción contenciosa y la jurisdicción voluntaria no judicial. Acaso estas mutuas relaciones derivaban de una más exacta apreciación de las diferencias entre el título y la sentencia.

(6) *Derecho Hipotecario*, II, págs. 254 a 257 (sexta edición).

ello excluido de la función calificadora. La abundante jurisprudencia nos demuestra la dificultad de establecer criterios precisos para deslindar lo calificable y lo no calificable en este punto, a pesar de la sencillez de la norma básica: necesidad de que el titular registral haya intervenido en el procedimiento.

Por ello, en algunas ocasiones la legislación hipotecaria y la Jurisprudencia llevan o tratan de llevar la materia de emplazamientos, etc., al apartado de las formalidades extrínsecas, bien de forma directa, como en el artículo 286 del Reglamento, o bien a través de la norma general del artículo 98 del mismo en relación con el 21 de la Ley.

Esto es, en definitiva, lo que hace el considerando final de la resolución comentada cuando, amparándose en las especiales características del expediente de dominio, considera que el Registrador podía calificar desfavorablemente la omisión de algunos de los requisitos que para la tramitación del expediente señala la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley (7).

En cambio, la doctrina contenida en el tercer considerando acaso no sea suficiente para enmarcar en él la otra cuestión del recurso, de la que a continuación pasamos a tratar.

b) *La calificación de la cuantía.*—Los autores están conformes en que la calificación registral, en relación con la competencia de los jueces y Tribunales, no se limita a los reducidos márgenes del artículo 100 de la Ley. En cuanto a la competencia, por razón de la cuantía, hay abundantes resoluciones, aunque el supuesto más frecuente y menos discutido sea el de rechazar la competencia de jueces municipales o comarcales cuando rebasan su límite máximo de cuantía.

Los expedientes de dominio son de la competencia exclusiva de los Juzgados de Primera Instancia. El Proyecto de Ley de la Comisión de Justicia permitía la tramitación ante los Juzgados Municipales cuando el valor no llegase a 5.000 pesetas. Esta idea quedó sustituida por la norma de la regla 7.ª del artículo 201: audiencia verbal por bajo de ese límite.

Además, el apartado 2.º de la 3.ª ordena la publicación de los edictos en el *Boletín Oficial de la Provincia* si el valor total de la finca o fincas es superior a 25.000 pesetas, y en un periódico de mayor publicación de la misma, si excediese de 50.000.

Pero la Ley y el Reglamento se olvidaron de regular un procedimiento de estimación de las fincas a estos efectos. Esto parecía necesario porque la norma de la regla 6.ª del artículo 489 de la Ley Procesal aprecia el valor de la cosa inmueble objeto del pleito por la escritura más moderna de enajenación, y los artículos 489 a 496, 703, 717 y 718 de la misma Ley deían casi totalmente al libre juego del principio dispositivo la cuantía determinante de la clase de juicio.

Posiblemente, el Juez no tenga mejor apoyo para sustraerse al juego del principio dispositivo, en este punto de la cuantía del expediente de dominio, que el Decreto de 18 de junio de 1959, regulador de las tasas judiciales. En el artículo 101 de la tarifa 2.ª, incluido en la parte destinada a jurisdicción voluntaria, se establecen las tasas de los expedientes regulados por los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria y 313 de su Reglamento, previendo que si se formalizara oposición se aplicará la escala del artículo 1.º, como cuestión incidental deducida en procedimiento que inicialmente no exige la forma de demanda. Aunque el artículo 2.º de la tarifa 2.ª establece que la cuantía litigiosa se regulará conforme a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento para determinar la clase de juicio

(7) Creemos que el considerando debió referirse a la omisión de circunstancias, requisitos o manifestaciones del auto y no a la omisión de requisitos de tramitación del expediente. El Registrador sólo puede calificar la tramitación a través del contenido del documento y nunca podrá basarse en un conocimiento de una infracción del procedimiento legal que le haya llegado por vía distinta de la lectura de la resolución judicial.

(y, por tanto, será aplicable la regla 6.ª del artículo 489), la disposición común 15 del Decreto dice: «Cuando existan fundados motivos para suponer que hay ocultación, en cualquier caso en que la percepción de la tasa está regulado por razón de la cuantía, el Juez o el Presidente del Tribunal, por sí o a petición del Secretario, resolverá lo que proceda, previa audiencia del interesado y a la vista de la justificación que, en todo caso, deberá presentarse en el primer escrito y la que se estime necesario aportar de oficio sin devengar tasa por este expediente. Para determinar el valor de los bienes se atenderá a los mismos elementos que se han tenido en cuenta para fijar su cuantía, según el Reglamento del impuesto de derechos reales y transmisión de bienes o el que haya prevalecido, en definitiva, al practicarse la oportuna liquidación.»

Ante regulación tan imprecisa y tan dudosamente aplicable a toda cuestión que no sea el devengo de las tasas, no debemos extrañarnos que el Juez deba actuar en cada caso según su recto criterio. El caso límite de nuestra resolución, en el que hay tan enorme diferencia entre el valor del expediente y el de la comprobación para el impuesto, se explica por el paso de rústica a urbana, que nos demuestra la referencia a la cabida en el primer resultando: superficie de 1 hectárea, 8 áreas, 80 centiáreas, o sea, 10.880 metros cuadrados (8).

Pero el Registrador tampoco tiene un camino muy expedito y claro para velar por el cumplimiento de los requisitos legales de los edictos, según la cuantía o valor de las fincas. El de Tarrasa acudió a la carta de pago de la oficina liquidadora, y en este aspecto estaba en mejores condiciones que el Juez, que posiblemente actuó sin ningún documento liquidado referente a la finca; pero conjugando el texto de su nota (segundo defecto) con su informe, nos deja en la duda de si no hubiera apreciado tal defecto ni acudido a la carta de pago, en cuanto el auto hubiera reseñado un valor inferior a 50.000 pesetas en la descripción de la finca, aunque no apareciese ninguna aseveración del Juez respecto a su conformidad con la valoración del instante a efectos de la correspondiente tramitación.

Sin duda, existe una laguna real. La resolución se ha abstenido de entrar en la cuestión, no queriendo prejuzgar la nueva calificación del Registrador cuando el auto se presente complementado con la certificación acreditativa de que el valor de la finca se fijó en el expediente a efectos de tasas y otros devengos. Por lo mismo, no debemos nosotros llevar más adelante nuestro comentario. Si muy duro parece que las cautelas de la Ley puedan quedar en letra muerta por causa del principio dispositivo y de las dificultades del Juez para ordenar una tasación no prevista en el trámite, también resulta duro que el Registrador tenga aquí una calificación plena partiendo de una valoración *a posteriori*, a efectos fiscales, que viniera a producir las consecuencias prácticas de una nulidad de actuaciones (ver art. 495 de la Ley Procesal), que obligaría a una repetición del expediente para cumplir el requisito de la publicación en un periódico de la provincia.

Acaso lo preferible sea que en una futura reforma hipotecaria se dé una norma más apropiada, desde el punto de vista económico (pensemos en los efectos de la depreciación monetaria en la vigente), y más perfecta, desde el punto de vista jurídico, para garantizar los posibles derechos de las personas ignoradas o en ignorado paradero, se trate o no del titular registral o sus causahabientes, y, sobre todo, para precisar más el campo de actuación del Juez (dotándole claramente de una amplia actuación de oficio) y el de la responsabilidad del Registrador, delimitando también claramente el ámbito de calificación de los expedientes de dominio.

(8) Por error, la hectárea no aparece en el *Boletín Oficial*.