

José Manuel SUÁREZ ROBLEDANO

Magistrado

• **ENUNCIADO:**

Habiéndose presentado ante el registrador de la propiedad competente de Sevilla, de acuerdo con la demarcación registral vigente al momento de dicha presentación, mandamiento y testimonio judiciales de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de un solar e inmatriculación de la edificación construida sobre el mismo, se calificó por el registrador dicho documento público judicial denegando dicho mandamiento por estimar el registrador que no se había notificado a todos los interesados en el expediente, existiendo dudas sobre una posible indefensión de los mismos derivada de dicha infracción legal constatada por él.

La nota de calificación negativa decía literalmente lo siguiente: «denegada la inscripción del precedente documento, por no haberse practicado las notificaciones en la forma prevista en los arts. 201.3.º y 202 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. En cuanto a la declaración de obra nueva no se cumplen los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su inscripción. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en la forma y plazos que establece el art. 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguiente de su Reglamento. Sevilla, 15 de julio de 1997. El Registrador accidental».

Contra dicha calificación se interpuso recurso gubernativo en escrito firmado por letrado, en nombre del interesado, contra la negativa del registrador de la propiedad a inscribir un auto dictado en expediente de dominio.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- a) ¿Cómo ha de formularse el recurso gubernativo actualmente?
- b) ¿Cuáles son las consecuencias de la interposición de dicho recurso y qué ocurre en su tramitación?
- c) ¿Qué solución ha de darse a la impugnación planteada?

• **SOLUCIÓN:**

a) Conviene recordar, como obligada introducción a la fase administrativa previa a la judicial, que la necesidad constitucional de sujeción definitiva regulada por Ley de la actividad de calificación o de legalidad atribuida a los registradores de la propiedad a un proceso judicial definitivo deriva del mandato previsto en el artículo 117.3 de nuestra Constitución que, como resulta sobradamente

sabido, establece que el ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales predeterminados por las leyes.

Recuérdese que la misma Ley Hipotecaria (LH) sujeta la legalidad definitiva de los asientos registrales al control de los Jueces y Tribunales al disponer en su artículo 1.º que «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los arts. 238 y ss., en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». Control de legalidad definitiva que, lógica y constitucionalmente, está o viene a atribuirse, en definitiva, a la jurisdicción civil.

Lo cierto y verdad es que tal control judicial definitivo vino a clarificarse, en cuanto a su existencia, por la misma doctrina jurisprudencial dictada al efecto por la Sala Primera del Tribunal Supremo.

La novísima regulación legal introducida por la reforma operada en virtud del artículo 102.1 y 2 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 27 de diciembre de 2001 viene a constituir una obligada y demandada novación legislativa en el contestado régimen del recurso gubernativo anteriormente existente viniendo a completar el mandato constitucional ya referido en cuanto que se refiere al verdadero y real control judicial de la legalidad o calificación de los asientos registrales, regulándose detalladamente la denominada fase previa o administrativa de la vía judicial que se viene a regular, y que es objeto de este comentario.

Se trata de un remedio previo establecido, con naturaleza propia de la denominada tradicionalmente «Administración de la justicia civil» o verdadero remedio de una obligada vía administrativa previa, o preceptiva, que ha de seguirse con antelación a la posible revisión de la calificación registral inmobiliaria por los órganos jurisdiccionales de la justicia civil.

Su justificación es propia del mantenimiento de una vía «cuasi-judicial» atribuida a un órgano especializado y tradicionalmente cualificado, la Dirección General de los Registros, cuya intervención tradicional viene a modalizarse y perfeccionarse en la novísima regulación.

Parece, por último, que la aplicación supletoria de la normativa general o estatal sobre el procedimiento administrativo, con las especificaciones que se harán posteriormente, aparece obligada o necesaria, dada la naturaleza propiamente administrativa, aun con las obligadas matizaciones de esta fase previa.

La nueva regulación del Título XIV de la LH establece una detallada regulación de las personas a las que debe notificarse o comunicarse por el registrador de la propiedad que calificó, la efectuada, total o parcialmente, respecto del documento público sujeto a dicha calificación obstativa.

Resulta preceptiva la notificación de dicha calificación al notario que autorizó la escritura pública o el instrumento público así como, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que haya expedido los documentos públicos sujetos a dichos impedimentos totales o parciales (párr. primero del art. 322 de la LH reformada). Si el título se presentó en el Registro de la Propiedad por el mismo interesado, también ha de comunicársele al mismo la calificación total o parcialmente negativa respecto de las cláusulas que no se inscriban o anoten en el Registro de la Propiedad. También se comunica a todos ellos la negativa a inscribir los títulos no calificados en plazo legal para ello.

La forma o manera en la que ha de efectuarse por la Oficina Hipotecaria correspondiente dicha puesta en conocimiento viene claramente establecida en el párrafo segundo del citado artículo 322, con remisión a la normativa al respecto establecida en la Ley de 26 de noviembre de 1992, añadiéndose, por imperativos de la modernidad de la reforma, la posibilidad de efectuar la notificación en cuestión, además, por vía telemática, informática o e-mail, cuando así se haya comunicado al

registrador de la propiedad en el mismo momento en el que se presentara el título en cuestión y quede constancia fehaciente de dicha respuesta registral o notificación electrónica o telemática.

Concretamente, y en virtud de la expuesta remisión, hay que tener en cuenta que los artículos 58 al 61 de la ya citada Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992 establecen las normas sobre la práctica de las notificaciones administrativas. Veamos la aplicabilidad íntegra o adaptada de su específica normativa a la que remite *in totum* la actual LH en cuanto a la comunicación de la calificación negativa o la negativa a inscribir aun pasado el plazo legal sin calificar.

El artículo 58 se aplicará, con la restricción referida, a las personas o entidades a notificar antes referidas, sin que tenga que notificarse a todos los interesados cuyos derechos e intereses pudieran ser afectados directa o indirectamente por el acto registral referido, sino solamente a los antes referidos, o sea al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario así como al interesado que presentó el documento objeto de la calificación registral.

La notificación de la Oficina Hipotecaria correspondiente deberá efectuarse, pues, en el plazo de los 10 días siguientes a contar de la calificación total o parcialmente negativa o de la negativa a inscribir derivada de la falta de calificación en el plazo legalmente establecido. Su contenido ha de extenderse al texto íntegro de la calificación efectuada o a la denegación de la inscripción por falta de calificación alguna en plazo legal, señalando el recurso gubernativo y plazo del mismo que cabe contra dicha calificación o negativa a inscribir derivada de la falta de calificación en plazo legal, órgano al que ha de presentarse y posibilidad de ejercitar cualquier otro que los interesados puedan ejercitar o estimar procedente. Si no se expresare cualquiera de dichos requisitos de contenido en la notificación efectuada, adoleciendo la misma de alguno o algunos de ellos, la comunicación efectuada producirá sus efectos propios desde el mismo momento en el que los defectuosamente notificados realicen actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance del acto registral objeto de la notificación, o interpongan cualquier recurso que proceda (se trata de la aplicación, en lo administrativo de las normas procesales de sanación de las notificaciones defectuosas contenidas en los arts. 279 de la anterior LEC de 1881 y 166 de la ya no tan novísima LEC 1/2000).

La forma concreta de la notificación la establece el artículo 59 de la Ley de 1992, de tal manera que el lugar de aquélla será el que se comenta, siendo idóneo cualquier medio (normalmente el correo certificado con acuse de recibo o el telemático, si así se indicó por el interesado u órgano presentante del título calificado) que permita dejar constancia de la recepción así como de su fecha, la identidad y contenido del acto registral comunicado, incorporándose la notificación efectuada a la actuación o expediente de la Oficina Hipotecaria. Respecto a la referida y posible comunicación telemática o por e-mail indicada por el presentante del documento en el Registro de la Propiedad, además de la obligación que en tal caso tiene el mismo de identificar además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos, resulta plenamente aplicable la norma de procedimiento administrativo que dispone que «En estos casos, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales en el momento en que se produzca el acceso a su contenido en la dirección electrónica. Cuando, existiendo constancia de la recepción de la notificación en la dirección electrónica, transcurrieran diez días naturales sin que se acceda a su contenido, se entenderá que la notificación ha sido rechazada con los efectos previstos en el siguiente apartado, salvo que de oficio o a instancia del destinatario se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso».

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

Siendo inconcebible, aun posible, la circunstancia consistente en que el notario autorizante, la autoridad judicial o el funcionario rechace la notificación hipotecariamente cursada, si tal rechazo tuviera lugar por el interesado que presentó el documento público a calificar, tal circunstancia impositiva o voluntaria del éxito de la comunicación registral se hará constar así en el expediente seguido al efecto, de tal manera que no haya lugar a dudas sobre la devolución, rechazo o negativa a ser notificado, continuándose el trámite del expediente tras la minuciosa descripción de las incidencias de la comunicación intentada y expresa o voluntariamente rechazada, teniéndose por efectuada la notificación y continuándose la sustanciación o tramitación de las actuaciones hipotecarias o registrales tendentes a un posible recurso gubernativo. Debe advertirse, en razón de la conocida jurisprudencia del Tribunal Constitucional (TC) al respecto, la meticulosa dedicación y cuidado que ha de tener la Oficina Hipotecaria, y en concreto, su responsable, el registrador de la propiedad titular, en verificar este y el resto de requisitos establecidos legalmente para la válida práctica de las notificaciones de que se trata, único medio fiable para garantizar la obligatoriedad impuesta del total, completo y cabal conocimiento del acto hipotecario o registral por los destinatarios del mismo o afectados relatados en la LH recientemente reformada. Baste, como botón de muestra de ello, la siguiente referencia a la doctrina constitucional señalada:

«Los mandatos de la Ley de Procedimiento Administrativo precisan los requisitos que han de cumplir las notificaciones que efectúe la Administración, requisitos que, evidentemente, revisten una esencial importancia, en cuanto que permiten a los administrados reaccionar adecuadamente en defensa de aquellos derechos o intereses que estimen lesionados por la actuación administrativa. El art. 79.2 LPA enumera cuáles son tales requisitos, entre los que incluye la expresión de los recursos que procedan contra el acto notificado, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos.

Y, como este Tribunal ha manifestado reiteradamente, no puede calificarse de razonable una interpretación que prime los defectos en la actuación de la Administración, colocándola en mejor situación que si hubiera cumplido su deber de notificar con todos los requisitos legales (Sentencia del Tribunal Constitucional 204/1987, fundamento jurídico 4.º).

La Administración indujo a error a los recurrentes y se aprovechó en el proceso, conscientemente, de ese mismo error. La protección de los administrados frente a las irregularidades que lleva a cabo la Ley de Procedimiento Administrativo no se hace depender de la presencia o no de Letrado, ni cabe suponer que se hace de peor condición a aquellos asistidos por dirección técnica letrada.

Si bien las indicaciones que sobre la irrecurribilidad de sus actos hagan las Administraciones Públicas carecen de fuerza vinculante para las partes (Sentencia del Tribunal Constitucional 78/1991) que pueden así razonablemente discutirlos, no puede considerarse falta de diligencia de la parte, en virtud de los principios de buena fe y de pleno sometimiento a la Ley y al Derecho (artículo 103 de la Constitución Española) que deben regir la actuación de la Administración, el seguir las instrucciones contenidas en las notificaciones administrativas, relativas a los recursos procedentes y pla-

zos para interponerlos. Lo contrario supondría colocar a los ciudadanos en una situación de inseguridad ante las notificaciones administrativas y vendría en eliminar la garantía que supone para el administrado la regulación legal de los requisitos de esas notificaciones.» (STC de 16 de noviembre de 1992, núm. 194/1992).

Notable importancia reviste la forma en la que ha de practicarse la posible notificación a destinatarios cuyo domicilio se ignore o sea desconocido, bien por no ser correcto el designado o bien por haber desaparecido del mismo con posterioridad el interesado. En tal caso, la norma de procedimiento administrativo aplicable por el registrador en su literalidad e integridad dispone que «Cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o el medio a que se refiere el punto 1 de este artículo, o bien, intentada la notificación, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de anuncios en el tablón de edictos del Ayuntamiento en su último domicilio, en el "Boletín Oficial del Estado", de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según cuál sea la Administración de la que se proceda el acto a notificar, y el ámbito territorial del órgano que lo dictó.

En el caso de que el último domicilio conocido radicara en un país extranjero, la notificación se efectuará mediante su publicación en el tablón de anuncios del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente». Conviene recordar, aunque quizá sea ya suficientemente conocido aunque nunca suficientemente ponderado, que no resulta constitucional ni legalmente posible acudir con ligereza al medio de la notificación edictal, debiendo antes y prioritariamente agotarse otros medios o formas de comunicación y, en definitiva, la misma posibilidad de un conocimiento del real y verdadero domicilio del destinatario o interesado en la notificación de la decisión o acto registral en cuestión. Deberá, pues, acudirse a una previa u ordinaria labor de indagación, en la medida de lo posible, de los datos domiciliarios desconocidos en principio para la Oficina Hipotecaria, procurándose interesar la localización del verdadero domicilio del interesado por medio de comunicaciones a los representantes de las entidades presentantes, de una posible comprobación registral o similares medios de averiguación, planteándose, inclusive, la posibilidad de pedir informe de la autoridad municipal o policial correspondiente. Baste, asimismo, recordar al efecto que el TC ha dicho concluyentemente al respecto que «Consecuencia de ello es que los actos de comunicación del órgano jurisdiccional y especialmente aquellos que tienen como destinatario a quienes habrían de ser parte en el proceso, ofrezcan una singular trascendencia, por constituir el instrumento indispensable para hacer posible la defensa en juicio de los derechos e intereses en litigio (Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1987), previniendo así el riesgo de una condena inaudita parte, sin ser oído y vencido en juicio. No puede haber victoria donde no hubo oportunidad de luchar, o, dicho en lenguaje forense, litigar. Por ello la citación o el emplazamiento hecho en edictos, cuya recepción por el destinatario del llamamiento judicial no puede ser demostrada, ha de entenderse necesariamente como un último y supletorio remedio al que sólo cabe acudir cuando efectivamente el domicilio no fuere conocido (Sentencias del Tribunal Constitucional 97/1992 y 193/1993, entre otras) siendo en principio compatible con el art. 24.1 de la Constitución Española (Sentencia del Tribunal Constitucional 97/1992), siempre y cuando se llegue a la convicción razonable o a la certeza del hecho que le sirve de factor desencadenante, no ser localizable el demandado, a cuyo fin la oficina judicial ha de agotar las gestiones en averiguación del paradero por los medios normales a su alcance.

Es claro que si la demanda hubiera sido formulada con el cuidado deseable y la oficina judicial hubiera puesto una mayor atención en su lectura, se hubiera sabido desde un principio dónde encon-

trar a la demandada para citarla personalmente sin necesidad de acudir al subsidiario y excepcional método edictal, reservado para situaciones extremas, cuando la persona buscada no pueda ser habida. Así las cosas, no cabe duda de que, según lo dicho más arriba, se actuó con ligereza, volatilizando así el derecho del litigante a obtener una tutela judicial efectiva y no meramente virtual. Desde la perspectiva contraria, no consta por otra parte que la demandada hubiera tenido conocimiento por otros cauces, entonces o después, de haberse incoado el proceso ejecutivo. En definitiva y por lo dicho ha de recibir el amparo que pide con el reconocimiento del derecho invocado y la adopción de las medidas necesarias para su íntegro restablecimiento» (STC de 24 de febrero de 1997, núm. 29/1997).

Por razones obvias no resulta aplicable la norma contenida en el artículo 60 de la Ley de 1992, en cuanto a los actos que deben publicarse, siendo posible que se traslade a las notificaciones de que ahora se trata la regla del último párrafo del artículo 59 de la misma: «Las Administraciones públicas podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de notificar conforme a los dos párrafos anteriores». Tampoco resulta aplicable al caso la norma del artículo 61 de la Ley de Procedimiento Administrativo (LPA) en cuanto se refiere a la publicación de actos que lesionen derechos o intereses legítimos.

El domicilio al que ha de remitir el registrador la comunicación de la calificación negativa o de la negativa a inscribir por no calificación en plazo legal es el contenido o designado por el interesado presentante del documento en la Oficina Hipotecaria, salvo expresa salvedad al respecto contenida en el mismo título que se haya presentado con la finalidad de ser inscrito, lo que exigirá la especial comprobación a efectos de evitar la nulidad de la misma notificación por posible desconocimiento o indefensión atribuible a tal falta de comprobación.

En cuanto a la notificación registral al notario autorizante, se ha de efectuar en su propio despacho profesional que, como es habitual, constará con facilidad a la Oficina Hipotecaria. Respecto, por último, a la autoridad judicial que remitió el mandamiento así como en cuanto al funcionario que expidió el documento público cuestionado, la notificación se cursará, por alguno de los medios referidos, a su despacho oficial correspondiente o dependencia administrativa.

Los efectos de una posible notificación defectuosa nos hacen volver a plantearnos la cuestión de la naturaleza misma de esta fase previa o gubernativa. Ha de entenderse que ha de garantizarse al máximo la puesta en conocimiento del acto del registrador, de tal manera que no incurra en indefensión. Los remedios respecto de la posible deficiencia de la comunicación efectuada son los consistentes en la posibilidad judicial, por virtud de decisión que adopte el mismo órgano judicial civil que conozca del juicio posterior a la vía gubernativa ahora examinada, de restablecer la legalidad de la posible infracción de la notificación defectuosamente realizada. Obviamente, no resulta posible estimar que sea aplicable la Ley de 1992 en cuanto a la obligatoriedad previa de una vía contencioso-administrativa para enjuiciar la regularidad de la notificación efectuada por la Oficina Hipotecaria. La remisión efectuada a la LPA sólo ha de estimarse que se efectúa en cuanto a la forma, no en cuanto a la impugnación posible referida en el artículo 62 de la Ley de 1992 tan repetida.

Se viene a establecer para la interposición posible del recurso en la vía gubernativa a examen un plazo de un mes a contar desde la notificación ya examinada de la calificación (art. 326) o de la negativa a inscribir el título por la no calificación efectuada en plazo legal.

El cómputo de dicho plazo, por tratarse de actuación administrativa (aun no *stricto sensu*, ya que se trata de la denominada tradicionalmente «Administración de la justicia civil»), deberá atenderse, en principio, a las normas sobre cómputo de los plazos establecidas en los artículos 47 al 50 de la

repetida Ley de 1992. De tal manera que, en su consecuencia, la reglamentación legal de dichos preceptos se impone como derecho imperativo y preclusivo en virtud de lo claramente establecido al respecto en el artículo 48 de la Ley de 1992.

Las reglas específicas de computación del plazo hacen que, de conformidad con el artículo 48.2 de dicha Ley, el plazo de un mes establecido para la posibilidad impugnatoria comentada, o sea, la misma interposición del denominado recurso gubernativo, se cuente o compute a partir del día siguiente a aquel en el que tenga lugar la notificación practicada en la forma antes señalada por la Oficina Hipotecaria correspondiente sin que sea posible estimar aplicable la norma relativa a la computación en el caso de silencio administrativo por existir calificación negativa, total o parcial, así como denegación de la inscripción del título presentado por falta o ausencia de calificación en plazo legal. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en el que comenzó el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. Igualmente, artículo 48.3, si el último día del plazo mensual fuera inhábil o festivo, se entenderá que el plazo mensual expira en el primer día hábil siguiente, prorrogándose así el plazo mensual legalmente establecido.

Para el probable caso de concurrencia de días hábiles en la demarcación de la Oficina Hipotecaria en cuestión (por festividades locales, municipales o autonómicas diferentes) con días inhábiles en la sede madrileña de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), se establece la norma protectora de los recurrentes consistente en considerar inhábil el día en todo caso (art. 48.5).

Asimismo, hay que tener en cuenta que la consideración como inhábil de un día a efectos del cómputo del plazo mensual analizado no determinará por sí mismo el funcionamiento de la Oficina Hipotecaria que ha de recibir la interposición del escrito de recurso gubernativo en cuestión ni el funcionamiento de los registros administrativos establecidos para la recepción de los documentos (art. 48.6). Como es sabido, a finales de cada anualidad se ha de fijar por la Administración del Estado y por la de cada una de las Comunidades Autónomas el calendario anual siguiente de días inhábiles a efectos del cómputo de plazos, apareciendo las festividades locales respectivas en la disposición de cada Comunidad Autónoma, debiendo estarse al mismo para el cómputo al que se refiere este recurso gubernativo.

Igualmente, hay que estar a la regla general del Derecho Civil común establecida en el artículo 5.º 1 del Código Civil por lo que respecta a la computación del plazo del mes, de tal manera que se computa de fecha a fecha con la reiterada disposición consistente en que si al vencimiento mensual del plazo del recurso no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes correlativo siguiente.

Por lo que se refiere al lugar de la presentación del escrito del recurso gubernativo en la Oficina Hipotecaria, hay que estar a lo que establece el artículo 327 de la LH y que luego se comenta, siendo posible la presentación en los otros registros administrativos.

El artículo 49 de la Ley de 1992, al que se remite en globo la nueva regulación de la LH, dispone que resulta posible conceder, a petición de los interesados o de oficio, una ampliación del plazo antes de su vencimiento, que no exceda de la mitad del mismo, si así lo aconsejan las circunstancias y con ello no se perjudican los derechos de tercero, notificándose el acuerdo de ampliación a los interesados y sin que contra la decisión al respecto quepa recurso o impugnación alguna. Siendo obvio, tal y como se desprende de lo establecido en el apartado 2 de dicho precepto, que la potestativa ampliación de los plazos administrativos está pensada con la finalidad fundamental de atender a circunstancias excepcionales debidamente acreditadas así como con la finalidad de atender a solicitudes cursadas a través de las Oficinas Diplomáticas y Consulares españolas, o a los expedientes que

exijan actuaciones en el extranjero o en los que intervengan interesados residentes fuera de España, resulta procedente entender que, salvo en tales casos, no será oportuna ni ordinaria la ampliación potestativa del plazo mensual ordinario establecido para la interposición del comentado recurso gubernativo. Por iguales razones, parece que no será de aplicación la norma del artículo 50 de la Ley de 1992 referida a la posibilidad de aplicar el procedimiento de urgencia, por la concurrencia de razones de interés público, reduciéndose a la mitad el plazo del recurso (15 días), al excluirse expresamente el caso de que se trate de los plazos establecidos para la interposición de los recursos.

Parece que cuando el artículo 324 reformado de la LH dispone que, siendo la regla general la relativa a la interposición del recurso gubernativo ante la DGRN, y que «cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano», hay que estimar que la excepción consistente en la vía judicial directa ante los órganos judiciales radicados en la Comunidad Autónoma se refiere a aquellos estatutos y Comunidades Autónomas que gozan de Derecho Civil foral o especial propio y en los que se prevea tal conocimiento específico.

Hay que entender, asimismo, que solamente se podrá obviar la fase gubernativa ante la DGRN cuando se trate de calificación negativa o negativa a la inscripción por falta de calificación en plazo legal que implique la aplicación por el registrador de la propiedad, en su labor de control de la legalidad, de normativa propia del Derecho Civil foral o especial propio de la correspondiente Comunidad Autónoma, mas no cuando se trate de calificación en la que no esté implicada normativa de carácter foral o especial propia de la Comunidad Autónoma, y aunque ésta goce de tal especialidad normativa civil.

Hay que recordar que, *v. gr.*, el artículo 20 del Estatuto de Autonomía de Cataluña aprobado por Ley de 18 de diciembre de 1979 dispone que:

«1. La competencia de los órganos jurisdiccionales en Cataluña se extiende:

(...)

e) A los recursos sobre calificación de documentos referentes al derecho privativo catalán que deban tener acceso en los registros de la propiedad.»

b) El primero de ellos consiste en que, de acuerdo con lo establecido en el párrafo primero del artículo 323 de la reformada o novada LH, la calificación total o parcialmente negativa así como la denegación de la inscripción de los títulos no calificados en plazo producirá el efecto consistente en que el asiento de presentación practicado inicialmente en el Libro Diario del correspondiente Registro de la Propiedad verá prorrogada su vigencia, de forma automática o por prescripción legal imperativa, por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación practicada a los que deban ser notificados de la calificación en cuestión. Para tal constancia, se ordena que el registrador proceda a practicar nota expresiva de dicha prórroga imperativa al margen del inicial asiento de presentación del título afectado.

En segundo lugar, según el párrafo segundo de dicho precepto, cualquiera de los afectados por la calificación (el interesado, el notario autorizante del título, la autoridad judicial o el funcionario que lo haya expedido) pueden solicitar dentro de dicho plazo de 60 días de vigencia prorrogada del asiento

de presentación la práctica de la anotación preventiva establecida al efecto en el artículo 42.9.º de la LH, a saber la prevenida para el caso siguiente: «El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando éste inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine». La práctica de dicha anotación preventiva, con la vigencia procedente, llevará consigo la publicidad hipotecaria correspondiente respecto de los terceros que acudan al Registro de la Propiedad y respecto de la pendencia o llamada de atención del recurso gubernativo planteado por cualquiera de los legitimados a tal efecto.

A efectos de la prórroga del asiento de presentación se entenderá como fecha de interposición del recurso la de su entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre (art. 327 de la LH).

La vigencia de la anotación referida será la que se establece en el artículo 66, párrafo último, de la LH, o sea hasta la resolución del recurso gubernativo. Una vez resuelto, con decisión expresa o por silencio, la posible demanda judicial cuestionando la decisión gubernativa adoptada podrá ser acompañada de una nueva anotación preventiva de dicha demanda ordenada de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1.º de la LH.

De forma o manera extensa y amplia, el artículo 325 de la LH ha venido a establecer que dicha legitimación corresponderá a los siguientes:

a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a 10 días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran.

b) El notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso.

c) La autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado.

d) El Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por las Autoridades judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número.

Como comentario a los distintos supuestos de legitimación para recurrir establecidos por la LH, se ha de señalar que, en los supuestos más habituales, tanto el interesado que presentó el título como el vendedor o constituyente del derecho real, hipotecante o hipotecatario, podrán impugnar el acto registral, siendo posible que el plazo de sanación de los posibles defectos de representación legal o voluntaria sea superior a los escasos 10 días establecidos si se dan circunstancias que así lo exijan, sobre todo en cuanto a la ausencia de los interesados o la constitución de representación legal o voluntaria.

Se viene a establecer la «curiosa» circunstancia de convertir al Juez o Tribunal que haya ordenado la anotación o inscripción, la práctica del asiento correspondiente, en legitimado para plantear el recurso gubernativo puesto que el Ministerio Fiscal sólo está legitimado para recurrir en los asuntos penales y en las calificaciones recaídas en los actos ordenados por Jueces y Tribunales ante los que se sustancien procesos en los que intervenga el Ministerio Público por razón de su naturaleza,

o sea, los criminales no condicionados a querrela de la parte ofendida o perjudicada por el delito y los civiles referentes al estado civil o a los menores. Por supuesto, también pueden recurrir gubernativamente los mismos interesados en dichos procesos penales o en los que intervenga el Ministerio Fiscal por razón de su cargo.

También se extiende la legitimación para recurrir en vía gubernativa al que subsanó los defectos apreciados por el registrador de la propiedad en su calificación, al disponerse, taxativamente, que «la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

El ámbito de la impugnación gubernativa lo limita la LH, en su artículo 326, a las cuestiones, puntos o extremos relacionados directa e inmediatamente con la calificación del registrador de la propiedad, de tal manera que se rechazará cualquier otra pretensión fundada en documentos o motivos que no fueron objeto de la calificación o de la negativa a inscribir por falta de calificación producida en término legal.

De tal manera que, aunque en la impugnación o demanda judicial subsiguiente pudiera producirse la acumulación procesal de otras pretensiones o acciones al no prohibirlo la norma del artículo 328, y siempre que se cumplan los requisitos procesales que para la referida acumulación establecen los artículos 71 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, y las posibles pretensiones acumuladas no deban ventilarse en juicios diferentes al verbal propio de la demanda judicial contra la resolución gubernativa, el ámbito propio del recurso gubernativo queda restringido a lo que fue objeto del título objeto de la calificación registral total o parcialmente negativa o a la negativa a inscribirlo por falta de calificación en plazo legal.

El escrito de interposición del recurso ha de tener el contenido que, de forma detallada y como mínimo, establece dicho precepto, a saber:

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

Interesa destacar que, en cuanto al expuesto contenido que ha de guardar el escrito de interposición del recurso gubernativo, se han de mencionar las siguientes notas de interés: en el caso de interposición de recurso gubernativo por Juez o Tribunal que vio denegada la inscripción del mandamiento cursado, se ha de señalar el cargo y destino comprensivo de la necesaria identificación legitimadora; además, se impone la mención de un domicilio para notificaciones del recurrente así como si se opta por el medio telemático o informático para recibirlas; también, con la necesaria derivación de enviar el recurso a la Oficina Hipotecaria en cuestión, se ha de proceder a identificar el Registro de la Propiedad, su domicilio o despacho, a efectos de que se le pueda remitir el escrito de recurso cuando se opte por hacer uso de la facultad de presentar el escrito de recurso ante alguno de

los registros administrativos referidos en la Ley de 1992 y sustanciarse el expediente por el registrador competente para ello.

Han de acompañar al escrito de recurso, según el párrafo primero del artículo 327 de la LH, el título objeto de la calificación (notarial, judicial o administrativo) original o por testimonio así como una copia de la calificación efectuada, siendo éstos los documentos obligatorios exigidos para la válida formulación del recurso presentado.

Hay que estar a lo dispuesto al respecto en el artículo 329 de la LH. Dicho precepto dispone que «Sin perjuicio de las sanciones que pudieren ser aplicables, contra la denegación del Registrador a extender asiento de presentación, a calificar, a expedir nota y su motivación, a notificar o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos en los artículos precedentes, se podrá interponer ante la Dirección General de los Registros y del Notariado recurso de queja en el plazo de un mes, que se sustanciará por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria. La resolución recaída podrá ser objeto de impugnación en vía jurisdiccional de acuerdo con lo dispuesto para la revisión jurisdiccional de la resolución del recurso gubernativo».

En atención a la disposición indicada, la posible negativa del registrador de la propiedad a admitir el recurso, por el motivo que sea, puede ser remediada en vía administrativa-hipotecaria por medio del recurso de queja ante la DGRN. Contra sus decisiones cabe la posibilidad del posterior juicio verbal ante el Juez de Primera Instancia competente en los mismos trámites que los establecidos para la impugnación judicial de la resolución del recurso gubernativo.

Aunque la regla general prevista en el artículo 327 de la LH consiste en la presentación del recurso ante el mismo Registro de la Propiedad que calificó o no inscribió por falta de calificación en plazo legal, en el escrito que se ha indicado y para ante la DGRN, debiendo expedir obligatoriamente el registrador recibo con la fecha de presentación o sellar la copia del recurrente con expresión, igualmente, de la fecha de dicha presentación, la Ley permite que el recurso se interponga presentándolo en otras dependencias de la Administración.

Así, resulta posible que se presente el escrito del recurso gubernativo, además, en los registros y oficinas previstos al efecto en el artículo 38.4 de la Ley de 1992 así como en cualquier Registro de la Propiedad para su inmediata remisión al registrador que efectuó la calificación impugnada o se negó a inscribir el título no calificado en plazo hábil para ello, expidiéndose también el recibo con fecha o sellándose la copia en la forma antes referida. De esa manera, cualquier Oficina Hipotecaria existente en todo el territorio de España viene a constituirse en registro posible para la recepción de los recursos gubernativos que se interpongan. El citado artículo 38.4 de la Ley de 1992 dispone que:

«Las solicitudes, escritos y comunicaciones que los ciudadanos dirijan a los órganos de las Administraciones públicas podrán presentarse:

- a) En los registros de los órganos administrativos a que se dirijan.
- b) En los registros de cualquier órgano administrativo, que pertenezca a la Administración General del Estado, a la de cualquier Administración de las Comunidades Autónomas, o a la de alguna de las entidades que integran la Administración Local si, en este último caso, se hubiese suscrito el oportuno convenio.
- c) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- d) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

Mediante convenios de colaboración suscritos entre las Administraciones públicas se establecerán sistemas de intercomunicación y coordinación de registros que garanticen su compatibilidad informática, así como la transmisión telemática de los asientos registrales y de las solicitudes, escritos, comunicaciones y documentos que se presenten en cualquiera de los registros.»

Qué ocurrirá si, pese a todo ello, el último día del plazo es inhábil y se ha esperado hasta agotar dicho término, estando cerradas todas las posibles dependencias administrativas y los Registros de la Propiedad en los que, asimismo, podría presentarse el recurso. Recuérdese que, al igual que sucede con la preclusividad de las posibilidades procesales de las partes (art. 136 de la LEC 1/2000), la Ley de 1992 dispone al efecto la imperatividad de los plazos administrativos aunque, también se dispone que «cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente» (art. 48.3 antes examinado y ahora recordado). Por ello, será posible acudir a dicho remedio o expediente consistente en la posibilidad de acudir a cualquiera de los registros permitidos para poder presentar en ellos el escrito del recurso en el siguiente día hábil a la terminación del plazo mensual.

¿Y si se presentara en plazo ante otra dependencia administrativa, como una dependencia policial o de la Guardia Civil? El Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) (Sentencia de 28 de octubre de 1998, Asunto 1019/1998) conoció del siguiente supuesto y extrajo las conclusiones que se expresan a continuación por aplicación de los artículos 6.º 1 y 50 del Convenio de Roma de 4 de noviembre de 1950:

La señora Pérez de Rada Cavanilles alcanzó un acuerdo con su vecino para la realización de ciertas obras en la vivienda de éste. Dicho acuerdo se celebró ante el Juez de Primera Instancia de Aoiz (Navarra). Al comprobar que las obras no se realizaron, la interesada solicitó su ejecución ante el mismo Juzgado. Tras examinar el caso, el Juez dictó auto desestimando la demanda y anulando el acuerdo. La notificación del auto fue enviada a Madrid, donde la afectada se encontraba, teniendo tres días para recurrirla. El recurso de reposición se presentó en tiempo ante los tribunales de Madrid, que al comprobar su falta de jurisdicción invalidaron el acto, por lo que la interesada lo envió por correo certificado al Juzgado de Navarra. El recurso no fue admitido por llegar dos días después de expirado el plazo. Esta decisión fue recurrida infructuosamente en apelación y en amparo, donde se consideró que el incumplimiento de los plazos por parte de la demandante no estuvo justificado. La afectada acudió ante la Comisión alegando que la aplicación rigurosa de las reglas procesales le privaron del uso de los recursos nacionales existentes y, por tanto, de la posibilidad de defender sus intereses legítimos ante los órganos judiciales. Todo ello en violación del artículo 6.º 1 del Convenio (derecho a un Tribunal). La Comisión admitió la demanda, y opinó unánimemente que el precepto fue vulnerado. El TEDH señaló que, según su jurisprudencia, el artículo 6.º 1 del Convenio era aplicable al procedimiento de ejecución del acuerdo, ya que éste era decisivo para determinar si el derecho de la demandante se había hecho efectivo, de forma que el derecho surgido del acuerdo y su procedimiento de ejecución estaban ligados entre sí. En cuanto al cumplimiento del artículo 6.º 1, el Tribunal recordó que el «derecho a un tribunal», del que el derecho de acceso constituye un aspecto, no es absoluto sino que el Estado puede establecer ciertas limitaciones a las condiciones de admisión de los recursos, siempre que se persiga un fin legítimo y exista una proporcionalidad razonable entre los medios empleados y dicho fin. En este caso, la finalidad del cumplimiento de los plazos procesales era la protección del principio de seguridad o certeza legal. El Tribunal observó que la

demandante había demostrado inequívocamente su intención de interponer el recurso de reposición, y que envió el mismo por correo dentro del plazo procesal, sin embargo, era improbable que el recurso hubiera llegado al Juzgado de Navarra dentro del plazo de los tres días señalados por la Ley procesal, debido al propio funcionamiento del correo. Y, por otro lado, el Tribunal no consideró razonable obligar a la demandante a desplazarse a Navarra con el único fin de depositar el recurso. Teniendo en cuenta que la legislación española permitía el uso de medios técnicos para comunicar los actos procesales, y que el artículo 271 de la Ley Orgánica del Poder Judicial autorizaba el uso del correo para la notificación de los actos de las Cortes y Tribunales, el Tribunal consideró por unanimidad que la aplicación rigurosa de las normas procesales impidieron a la demandante el derecho de acceso a un Tribunal en violación del artículo 6.º 1 del Convenio. Finalmente, en aplicación del artículo 50 se ordenó al Estado el pago 1.000.000 de pesetas por las costas y gastos, y se desestimó la reclamación de 20.000.000 por daños morales solicitada por la demandante, considerándose la sentencia como satisfacción suficiente a este respecto.

Conviene, quizá, que saquemos nosotros mismos las posibles consecuencias de esta Sentencia. A lo mejor, ha de estimarse posible la presentación del escrito del recurso gubernativo en cualquier dependencia de la Administración, admitiéndose como válida tal interposición si se hizo en plazo hábil.

Una vez recibido el escrito de recurso en la Oficina Hipotecaria, si no hubiera recurrido el notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título, el registrador, en el plazo de cinco días, deberá trasladar a éstos el recurso para que, en los cinco días siguientes a contar desde su recepción, realicen las alegaciones que consideren oportunas. Se inicia aquí una posibilidad de alegaciones ante el propio registrador responsable o calificador que, como se verá a continuación, tienen la finalidad de una posible revisión o reforma por el mismo de su inicial calificación o de la negativa a inscribir. Se trata de un verdadero equivalente hipotecario al recurso de reposición ante el Juez o Tribunal civil, permitiéndose así, en primer lugar, al propio registrador una comprobación del ajuste a la legalidad de su control anterior, esta vez ya con el escrito del recurso y sus alegaciones así como con las de los otros interesados u órganos afectados por la calificación cuestionada.

Por ello mismo, se preocupa la LH de prever, a continuación, que puede el registrador de la propiedad, a la vista del escrito y de las alegaciones presentadas *ex novo*, rectificar su anterior calificación en los cinco días siguientes «accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción». En la mayoría de los casos deberá, como mínimo y cuando no haya recurrido el notario autorizante, comunicar al mismo la decisión adoptada en ésta nueva calificación o revisión de la anterior, tanto si se estima como si no se da lugar a la revisión formulada.

Continúa la LH indicando que «Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior. La falta de emisión en plazo de los informes previstos en este precepto no impedirá la continuación del procedimiento hasta su resolución, sin perjuicio de la responsabilidad a que ello pudiera dar lugar». De la dicción de este apartado se colige que sólo formará expediente el registrador competente en el caso de no revisar su anterior calificación o decisión de no inscribir por falta o ausencia de calificación en plazo legal, haciéndolo, en tal caso, con

el título y su calificación registral, el recurso y documentos que le acompañen, el informe ampliatorio que ha de emitir ahora preceptivamente y cuya ausencia no impide la tramitación ulterior del recurso, y las alegaciones del notario, autoridad judicial y funcionario no recurrentes, en su caso.

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

Una de las críticas más reiteradas, sobre todo en esta materia en la que las dilaciones suponen una quiebra de la seguridad derivada de las transacciones inmobiliarias, del tráfico jurídico y del mismo crédito hipotecario, es la de la dilación en la resolución del recurso gubernativo, por la interrupción de posibles inversiones así como de la publicidad derivada de la calificación positiva denegada registralmente. Con la finalidad de inyectar de forma original al recurso gubernativo la misma legalidad derivada del control registral por medio de la calificación, la regla administrativa del silencio negativo específicamente establecido, y la evitación de las mentadas dilaciones indeseadas, se establece el plazo de tres meses para que tenga lugar el pronunciamiento o resolución de la DGRN ya que, pasado dicho término a contar de la entrada en el Registro calificador del escrito de recurso formulado, se entenderá desestimado dicho recurso de forma implícita por silencio negativo. Es de desear, por supuesto, que dicha posibilidad no sea la regla general so pena de desvirtuarse la misma y tradicional doctrina de la Dirección General como Centro directivo de importancia relevante en la materia o doctrina civil relacionada con la calificación.

El mismo artículo 327 de la LH dispone que la resolución de la Dirección General será publicada, como venía siendo habitual hasta ahora, en el «Boletín Oficial del Estado», si bien constriñendo la referida publicación, desde ahora, solamente, a la resolución expresa por la que se estime el recurso. Se reitera su carácter de doctrina vinculante y obligatoria, su misma importancia derivada del prestigio del Centro directivo, al disponerse que la resolución «tendrá carácter vinculante para todos los Registros mientras no se anule por los Tribunales». Se introduce la importante novedad de dar igual publicidad en el «Boletín Oficial del Estado» a la decisión judicial posterior, posible, por la que se anule la resolución de la Dirección General, una vez que sea firme.

Por virtud de la seguridad jurídica y de la legalidad, como garantía de los recursos y medios impugnatorios establecidos, se añade a lo anterior que «Habiéndose estimado el recurso, el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución». De tal manera queda vinculado el registrador y obligado a ejecutar en sus propios términos la resolución o la sentencia judicial firme y ejecutoria dictada en la materia.

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

Por último, conforme a lo dispuesto en el artículo 328 reformado de la LH «Las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los Registradores serán recurribles ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

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

c) La DGRN ha señalado al respecto lo siguiente: «No ha de debatirse ahora sobre la vigencia del art. 201.3 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la publicación cuestionada al ser ésta una exigencia que tratándose de expedientes para la reanudación del tracto, escapa al ámbito de la calificación registral, la cual, según doctrina reiterada de este centro directivo se contrae, respecto de los documentos judiciales, a la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencia de su eventual indefensión procesal (confróntese art. 24 de la Constitución Española, y art. 100 del Reglamento Hipotecario); por tanto, sólo habrá de comprobarse la práctica en legal forma de las citaciones de los titulares registrales a quienes pueda afectar el auto pretendido y si se tiene en cuenta: a) Que en este caso se trata de reanudar el tracto sucesivo de una inscripción de más de treinta años de antigüedad; b) que en los fundamentos de auto presentado se dice expresamente que se ha citado en forma a todos los interesados en el expediente, especialmente al titular registral, en su domicilio y por edictos, con lo que se da cumplimiento a la exigencia del art. 286 del Reglamento Hipotecario; c) que la legislación hipotecaria distingue entre una serie de personas más directamente interesadas o relacionadas con el expediente, o las que el juez debe citar en la forma prevenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (arts. 277 del Reglamento Hipotecario y 262 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) y otras, las ignoradas a quienes puede perjudicar la inscripción cuyas exigencias de publicidad y modo de ser convocadas ya se ha dicho que no entran en el ámbito de la calificación del Registrador, por lo que el auto puede ser inscribible».

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Resoluciones de la DGRN de 15 de julio de 1971, 4 de abril de 1974, 2 de julio de 1980, 24 de agosto y 31 de diciembre de 1981, 5 de julio de 1991, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992, 11 y 19 de enero de 1993, 11 de febrero de 1999 y 30 de julio de 2001.**