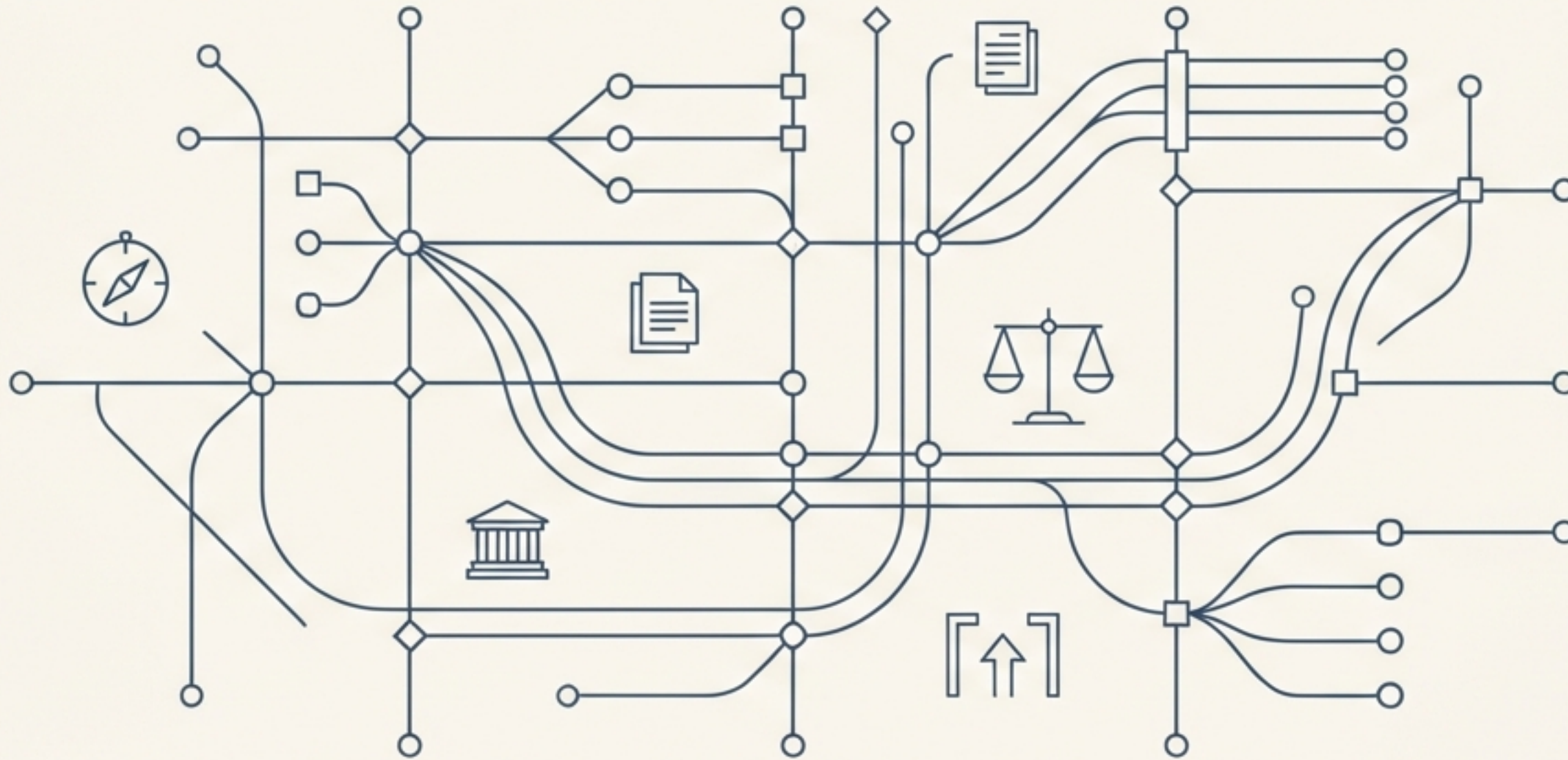


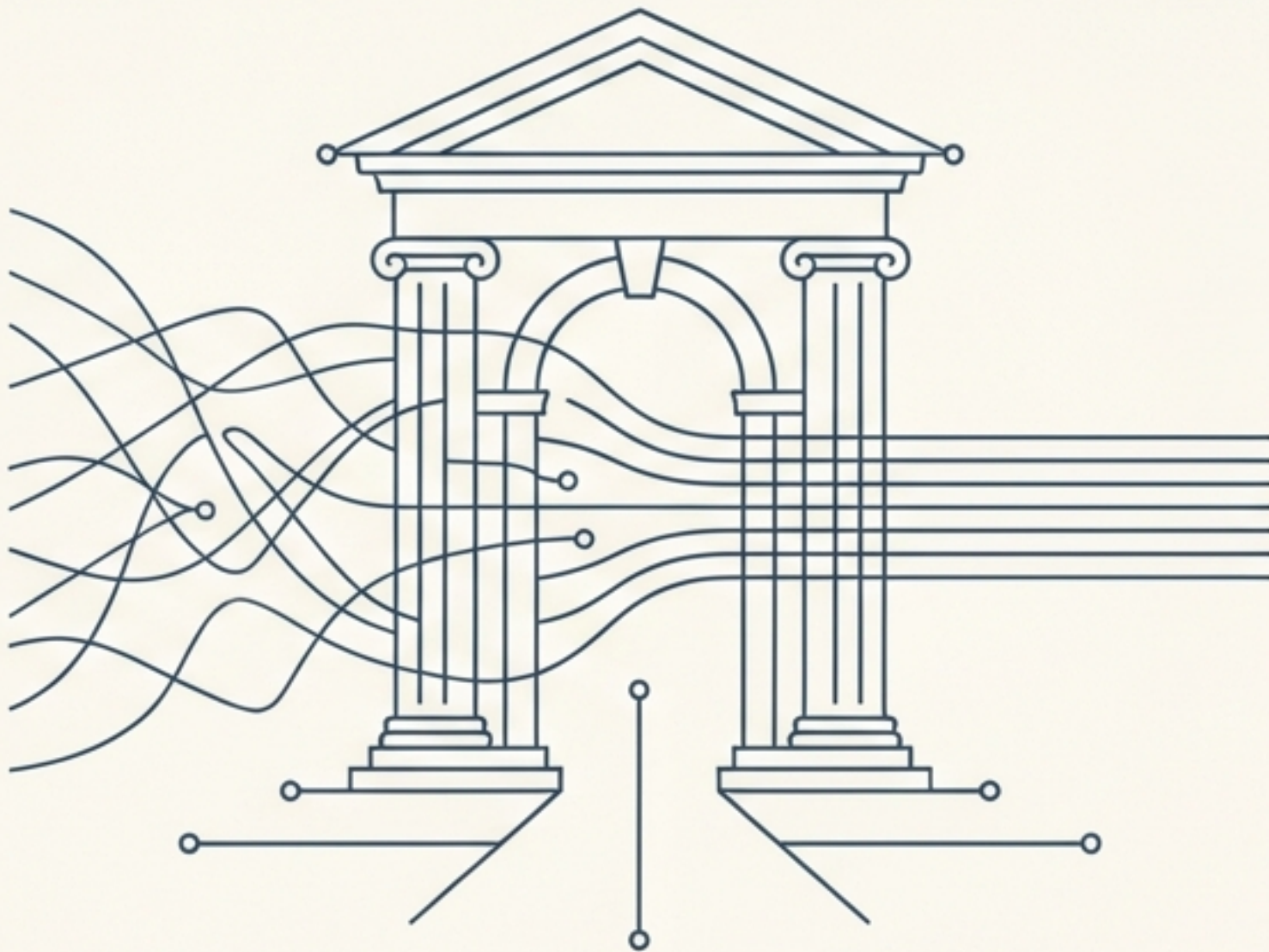
Navegando la Calificación Registral

Guía Estratégica de Recursos y Remedios frente a una Nota Negativa



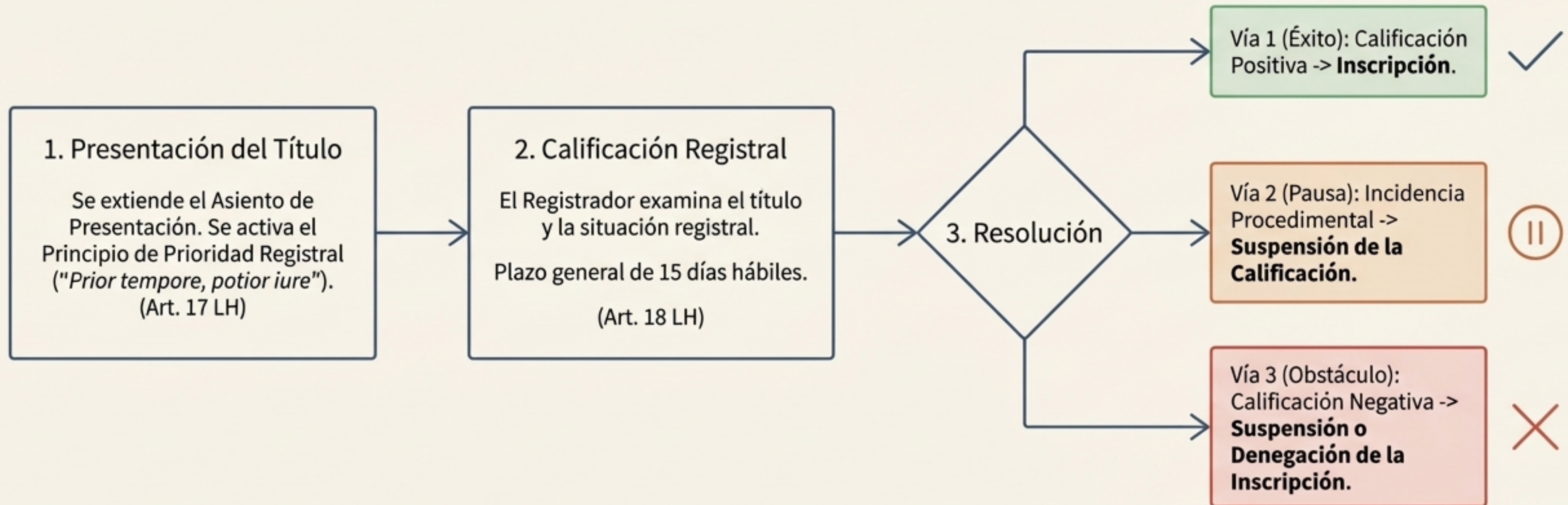
Una guía práctica del Departamento de Derecho Inmobiliario

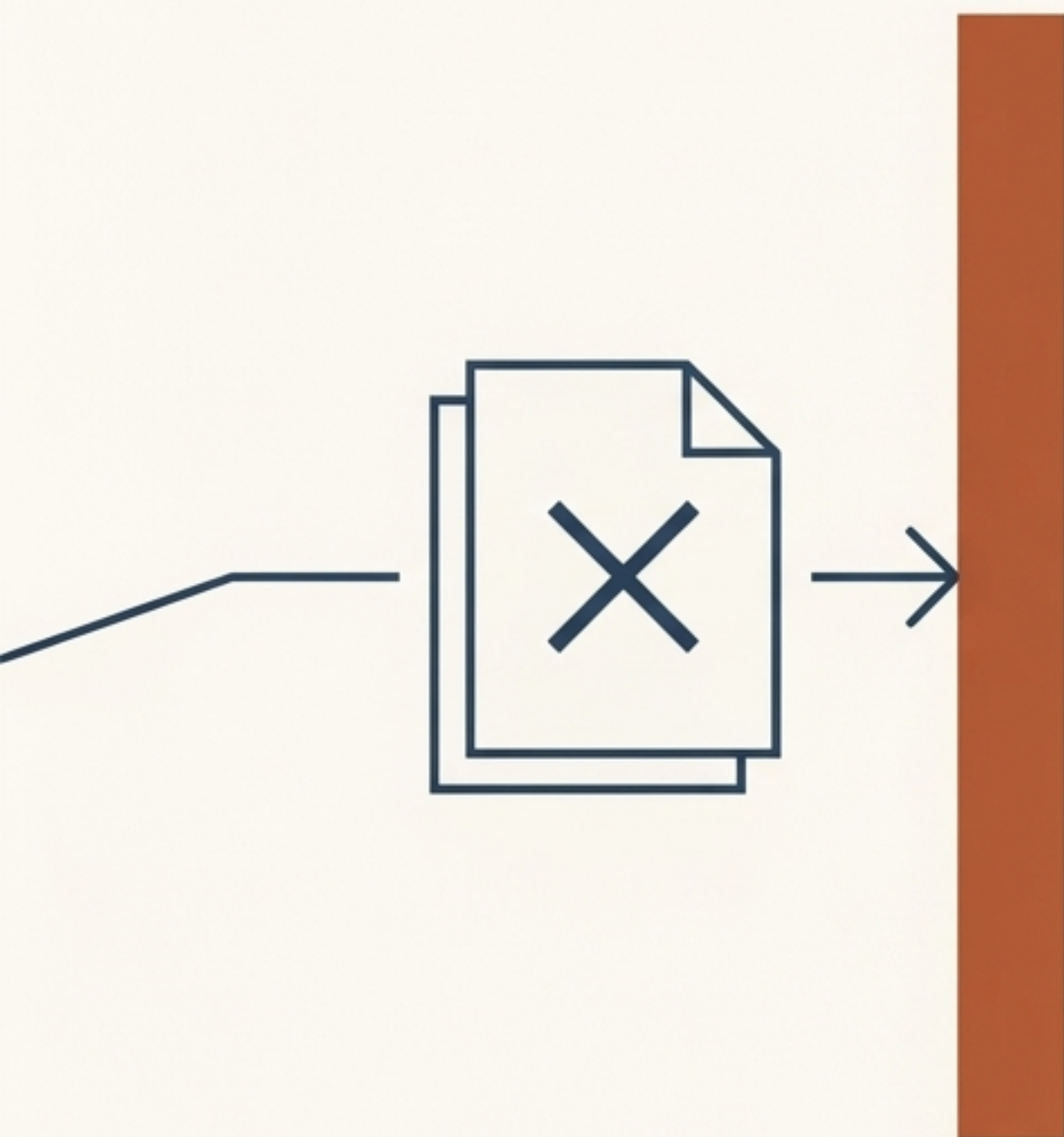
El Principio de Legalidad: La Razón de Ser de la Calificación



- El Registrador actúa como un filtro crucial para garantizar la seguridad jurídica preventiva. Su función es una selección rigurosa de los títulos inscribibles.
- La calificación implica un examen exhaustivo de la legalidad de las formas, la validez de los actos dispositivos y la capacidad de los otorgantes (Art. 18 LH).
- El objetivo es claro: solo títulos válidos y perfectos acceden al Registro, cuyos asientos gozan de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional (Arts. 1 y 38 LH).
- Una calificación negativa, por tanto, no es un acto arbitrario, sino una manifestación fundamental de la integridad del sistema.

El Itinerario Registral: Fases Clave del Procedimiento





Primer Obstáculo: La Denegación del Asiento de Presentación

Un Supuesto Excepcional en la Entrada al Registro

Regla General: El asiento de presentación se practica de forma prácticamente automática. Su denegación es una medida extraordinaria.

Causas Tasadas:

- El documento carece manifiestamente de cualquier posible trascendencia real-inmobiliaria.
- El documento no reviste la forma documental exigida por la ley (ej. documento privado sin posibilidad de elevación a público, copia simple). (Resolución de 2 de septiembre de 2024 (3º))
- Se presenta una instancia con fotocopias, que no constituyen título. (Resoluciones de 30 de julio de 2024 (2ª y 3ª))

Remedio: No existe un recurso específico contra esta denegación. La única solución es presentar un título formalmente adecuado y válido conforme al Art. 3 LH (escritura pública, resolución judicial, documento administrativo).

Segundo Obstáculo: La Suspensión de la Calificación

Una Pausa en el Camino, No un Veredicto

El Registrador no emite un juicio de fondo sobre el título; aplaza la decisión de calificar.



1. Conflicto de Prioridad (Art. 18.2 LH)

Existe un título anterior incompatible o conexo pendiente de despacho. El Registrador debe esperar a que se resuelva el procedimiento del título previo. (Resoluciones de 10 de septiembre de 2003 y 21 de junio de 2021 (2.^a))

Remedio: Esperar a que se despache el título previo o caduque su asiento.



2. Falta de Liquidación Fiscal (Arts. 254 y 255 LH)

No se acredita el pago, exención o no sujeción del impuesto correspondiente. La falta de acreditación fiscal no es un defecto, sino una circunstancia que *impide* la calificación. (Resolución de 13 de septiembre de 2014)

Remedio: Acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales para reanudar el procedimiento.

El Veredicto: La Nota de Calificación Negativa

El Registrador identifica formalmente defectos en el título que impiden su inscripción. La decisión se formaliza en una “nota de calificación”.



Defectos Subsanales -> Suspensión de la Inscripción

El defecto es accidental y puede ser corregido. El asiento de presentación se prorroga por 60 días.

(Ej: Falta de NIF, omisión de una circunstancia descriptiva). (Resolución de 2 de septiembre de 2024 (3ª))



Defectos Insubsanales -> Denegación de la Inscripción

El defecto es fundamental y afecta a la validez del acto, no siendo susceptible de corrección en el mismo título.

(Ej: Falta de tracto sucesivo, nulidad del acto, instancia de heredero único cuando existen legitimarios, como en la Resolución de 7 de junio de 2023 (2ª))

Requisitos de la Notificación (Art. 19 bis LH)

- Debe ser motivada, con hechos y fundamentos de derecho.
- Debe ser global y unitaria, incluyendo todos los defectos.
- Debe indicar los recursos disponibles. Una nota sin motivación suficiente puede ser revocada. (Resolución de 9 de octubre de 2019 (1ª))

La Encrucijada: Opciones Estratégicas ante una Nota Negativa



Vía 1: La Calificación Sustitutoria, una Segunda Opinión



Concepto (Art. 19 bis LH)

- Es el derecho del interesado a solicitar que otro Registrador (designado por cuadro de sustituciones) vuelva a calificar el título.
- No es un recurso, sino una “segunda calificación” ceñida exclusivamente a los defectos señalados por el primer Registrador. (Resolución de 8 de agosto de 2008).
- Plazo: 15 días desde la notificación de la calificación negativa.

¿Cuándo es una opción estratégica?

- Cuando el defecto es de naturaleza interpretativa o jurídica, no un error fáctico evidente.
- Si se busca una solución más ágil y menos formal que el recurso gubernativo.
- Cuando se considera que el criterio del calificador es particularmente riguroso y otro profesional podría tener una visión distinta.

Resultado

- **Calificación Positiva:** El sustituto lo comunica al sustituido para que este proceda a la inscripción.
- **Calificación Negativa:** No es recurrible. Queda expedita la vía del recurso gubernativo contra la calificación *original*. (Resolución de 13 de septiembre de 2017 (1.ª))

Vía 2: El Recurso Gubernativo, el Debate Jurídico ante la DGSJFP



Concepto (Art. 324 y ss. LH)

- Es el recurso administrativo por excelencia para impugnar la fundamentación jurídica de la calificación registral.
- El objeto del recurso es exclusivamente la calificación negativa; no cabe contra asientos ya practicados. (Resolución de 26 de julio de 2021 (1.^a)).

Procedimiento Simplificado



¿Cuándo es una opción estratégica?

- Cuando existe un desacuerdo fundamental con la base legal de la calificación.
- Si se busca sentar un precedente o unificar la doctrina registral sobre un punto concreto.
- Cuando la cuestión tiene una relevancia doctrinal que trasciende el caso particular.

Una Dimensión Clave: La Competencia en Derecho Foral

En Comunidades Autónomas con Derecho Civil propio, la competencia para resolver recursos basados en dicho derecho puede corresponder a un órgano autonómico.



Ejemplo Práctico: Cataluña (Ley 5/2009)

- **Competencia:** Si la calificación se fundamenta (exclusiva o parcialmente) en normas de Derecho catalán, el recurso puede interponerse ante la *Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació*.
- **Conflictos de Competencia:**
 - Si el recurso se basa exclusivamente en Derecho catalán, la competencia es autonómica.
 - Si se basa en motivos mixtos (Derecho catalán y Derecho estatal/registral), la competencia para resolver corresponde a la DGSJFP. (Doctrina de la Resolución DGSJFP de 13 de septiembre de 2014).

Análisis Estratégico: Es crucial analizar la naturaleza jurídica de cada defecto para dirigir el recurso al órgano competente.



Vía 3: La Impugnación Judicial Directa

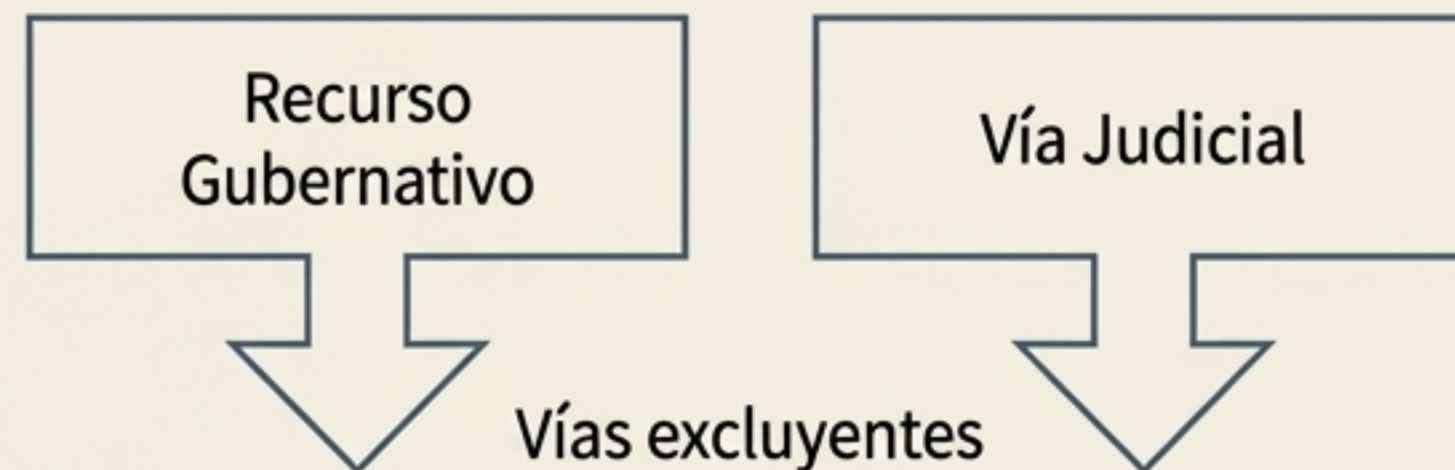
Concepto (Art. 324 y 328 LH)

- El interesado puede obviar la vía administrativa y acudir directamente a la jurisdicción civil para impugnar la calificación.
- La demanda se presenta ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia donde radica el Registro.

Procedimiento

El procedimiento se tramita por las normas del juicio verbal.

Naturaleza Potestativa y Alternativa



La elección entre el recurso gubernativo y la vía judicial es del interesado. No es necesario agotar la vía administrativa para acudir a la judicial.

Son vías excluyentes para la impugnación inicial: o se interpone recurso gubernativo o se interpone demanda judicial.

Importante: La resolución de la DGSJFP en el recurso gubernativo también es recurrible ante la jurisdicción civil, agotando así las vías de impugnación.

Límites del Recurso: ¿Qué Actuaciones no son Impugnables por esta Vía?

Regla Clave

El recurso gubernativo (Art. 324 LH) SÓLO procede contra la calificación negativa que suspende o deniega la inscripción de un título.

Por tanto, NO cabe recurso contra:



Una calificación positiva: Un asiento ya practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales (Art. 1.3º LH). Su rectificación requiere consentimiento del titular o resolución judicial. (Resolución de 25 de abril de 2024 (6ª)).



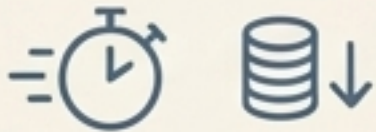
La nota de despacho y el contenido del asiento: Las advertencias del registrador o la forma en que se ha redactado un asiento no son objeto de recurso gubernativo. Para ello existen la solicitud de minuta previa (Art. 258.3 LH) o los procedimientos de rectificación. (Resolución de 11 de febrero de 2021 (1.ª)).



El contenido de los asientos de presentación: Su prioridad y contenido también están bajo la salvaguardia judicial.

**Excepción: Si la nota de despacho, en la práctica, implica una denegación parcial de la inscripción de alguna cláusula o extremo, sí podría ser recurrible. (Resolución de 5 de julio de 2022 (1.ª)).*

Cuadro Estratégico de Actuación

Vía de Actuación	Ideal Para...	Plazo / Coste	Resultado Clave
Subsanación	Defectos formales, documentales o fácticos claros y aceptados.	Rápido / Bajo 	Inscripción directa y ágil.
Calificación Sustitutoria	Discrepancias de criterio jurídico o interpretativo.	Medio / Bajo 	Obtención de una segunda opinión registral que puede evitar el recurso.
Recurso Gubernativo	Desacuerdo fundamental con la base legal de la calificación. Búsqueda de unificación de criterio.	Lento / Bajo 	Resolución de la DGSJFP con doctrina vinculante para todos los Registradores.
Impugnación Judicial	Cuestiones de alta complejidad, con necesidad de práctica de prueba o cuando se busca una resolución judicial firme.	Muy Lento / Alto 	Sentencia judicial con efectos de cosa juzgada.

Conclusiones Clave



1

La Calificación es una Garantía: No es un obstáculo arbitrario, sino un pilar de la seguridad jurídica preventiva (Art. 18 LH). Comprender su función es el primer paso.



2

Diagnóstico Preciso, Estrategia Correcta: Diferenciar entre denegación de asiento, suspensión de calificación, y defectos subsanables o insubsanables es crucial para elegir la vía adecuada.



3

Un Abanico de Vías Disponibles: Una calificación negativa no es el final del camino. El sistema provee múltiples remedios (administrativos y judiciales) que deben ser considerados estratégicamente.



4

La Elección Depende de los Objetivos: La vía a seguir (subsananar, sustituto, recurso, juzgado) debe ser una decisión informada basada en la naturaleza del defecto, el tiempo disponible, los costes y el resultado que se persigue.