

REVISTA CRITICA

DE

DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
CIVIL Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXXI

Septiembre-Octubre 1955

Núms. 328-329

La impugnación de los actos registrales

SUMARIO: I. *Introducción*: A. El acto administrativo registral.—B. La impugnación de los actos administrativos, en general: 1. Impugnación ante órganos administrativos.—2. Impugnación ante órganos jurisdiccionales.—II. *Impugnación ante órganos administrativos*: A. La Administración y los actos registrales.—B. La impugnación ante órganos administrativos.—III. *Impugnación ante órganos jurisdiccionales*: A. Ante órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa: 1. La doctrina jurisprudencial.—2. Apreciación crítica.—3. Posibilidad de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.—B. Impugnación ante órganos de la jurisdicción ordinaria: 1. Impugnación del acto registral.—2. Proceso sobre la validez del título.

I. INTRODUCCIÓN

A. *El acto administrativo registral*.—Del Registro de la propiedad se han dicho muchas cosas. Desde que es un «conjunto de libros» o una «oficina» (1), hasta que es, nada menos, que una

(1) Otros hablan de «organización de hechos o actos auténticos, con una finalidad determinada». NÚÑEZ LAGOS, *El Registro de la Propiedad español*. Madrid, 1949, separata de la RCDI, p. 5.

«institución» (2). Los «hipotecaristas» no han acertado con la naturaleza jurídica del Registro de la Propiedad. La razón no es otra que su falta de preparación jurídico-administrativa, bien por la creencia de que ese conjunto de normas que se conocen con los nombres de «Derecho inmobiliario», «Derecho hipotecario» o «Derecho registral», constituyen una rama autónoma del Derecho (3) o porque vienen a ser una parte en cierto modo especializada del Derecho civil (4). Se ha olvidado que tales normas son, en su mayor parte, normas de Derecho administrativo. Pues bien, si nos enfrentamos con el Registro de la propiedad con un mínimo de preparación jurídico-administrativa, resulta obvio que estamos en presencia de un servicio público, con un modo de acción administrativa que no es policía ni fomento, sino, precisamente, servicio público (5). Este

(2) ROCA, *Derecho Hipotecario*. Barcelona, 1948, I, p. 16-18. También se emplea la expresión por F. DE VELASCO, *Resumen de Derecho administrativo*. Barcelona, 1931, II, p. 20.

(3) Por ejemplo, CAMPUZANO, posición discutida por gran parte de la doctrina hipotecaria. En este sentido, MENCHÉN BENÍTEZ, en RCDI., 1940, página 691, afirma: «Nosotros creemos, sin embargo, que es ir demasiado lejos, al afirmar que es rama independiente del Derecho, dotada de propia sustantividad».

(4) ROCA, ob. cit., I, p. 13, que afirma: «Carece de sustantividad en el sentido de disciplina independiente, por cuanto constituye una parte o aspecto del Derecho civil. Esto, aunque haya de referirse a materias que pertenecen al Derecho administrativo, mercantil, internacional, privado y fiscal. Nó obstante, dentro del Derecho civil, goza de la autonomía propia correspondiente a una parte diferenciada del mismo.»

(5) El problema es tratado con la debida extensión en una obra en preparación, que lleva por título *El Registro de la Propiedad como servicio público*.

Entre nosotros, ROYO-VILLANOVA, por ejemplo, en *Elementos de Derecho administrativo*, 22.^a ed., 1950, I, p. 353, afirma: «Los efectos de la inscripción en el Registro con respecto a los particulares, corresponde determinarlos al Derecho privado; pero una vez que se reconoce la necesidad de que se establezca esa garantía, se debe procurar la organización más adecuada, y el Estado, por medio de la Administración pública, provee a ello, adaptando el Registro a las necesidades particulares, encargando de llevarlo a personas idóneas que tienen el carácter de funcionarios públicos, con deberes y responsabilidades. Bien se comprende que la declaración de los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad a los efectos correspondientes, son materia de Derecho civil; pero la reglamentación del servicio... es materia administrativa».

Ya SANTAMARÍA DE PAREDES incluía el Registro de la Propiedad entre las funciones administrativas relativas a la propiedad. Cfr. *Curso de Derecho administrativo*, 3.^a ed., Madrid, 1891, pág. 275. GASCÓN le incluye con los demás registros, entre las funciones comunes a varios servicios. Cfr. *Tratado de Derecho administrativo*, 11.^a ed., Madrid, 1952, II, p. 261.

«Sobre la distinción entre los modos de acción administrativa, Vid. JORDANA, *Ensayo de una teoría del fomento en el Derecho administrativo*, «Re-

hallazgo impone una conclusión elemental: que los actos dictados por aquel órgano estatal al que corresponde la realización del servicio público registral son, cualquiera que sea la concepción de acto administrativo de que se parta, actos administrativos, dictados en un procedimiento administrativo.

Cuando una persona acude al Registro de la propiedad en demanda de una inscripción, acude a hacer uso de un servicio público e incoa un procedimiento, de indudable naturaleza administrativa (6), que se decidirá por un acto del órgano estatal competente, también administrativo. Este acto administrativo puede ser de contenido diverso: puede, en primer lugar, acceder a lo solicitado, y, en consecuencia, proceder a la inscripción; puede, en segundo lugar, no acceder a lo solicitado, bien por estimar la existencia de defectos subsanables —y suspende la inscripción—, bien por estimar la existencia de defectos insubsanables —y deniega la inscripción (7).

Ahora bien, el acto administrativo registral ofrece algunas especialidades de peso respecto de régimen jurídico ordinario de los actos administrativos. Concretamente, el régimen jurídico de su impugnación ofrece algunas de las especialidades más acusadas. Ello nos lleva a hacer un resumen de las características generales de la impugnación de los actos administrativos, para después destacar las especialidades que ofrece la impugnación del acto registral.

B. *La impugnación de los actos administrativos.* — Todo acto administrativo, en tanto no deviene firme, bien por haberse dejado transcurrir los plazos para interponer los recursos posibles o por haberse agotado los recursos procedentes (8), es susceptible de im-

vista de Estudios políticos», núm. 48, p. 41 y ss. VILLAR PALASI, *La Actividad industrial del Estado en el Derecho administrativo*, «Revista de Administración pública», núm. 3, pp. 53 y ss., y *Las técnicas administrativas de fomento y de apoyo al precio político*, en la misma Revista, núm. 14, página 11 y ss.

En Derecho italiano, vid., por ejemplo, PRESUTTI, *Principii fondamentali di Scienza dell'amministrazione*, Milán, 1903; ZANOBINI, *Corso di diritto amministrativo*, Milán, 1952. IV, pp. 190 y ss.

(6) Sobre el problema de la naturaleza del procedimiento y, en general, de la función calificador, me remito a mi trabajo, *Naturaleza del procedimiento registral*, en esta misma Revista, septiembre 1949, pp. 575-586.

(7) Como después veremos, según se dicte en uno u otro sentido, el régimen jurídico de la impugnación varía sustancialmente.

(8) Conviene no confundir, como hace gran parte de la doctrina administrativa española, «firmeza» y «causar daño». Un acto administra-

pugnación en vía administrativa si existe un superior jerárquico del órgano que dictó el acuerdo (9), y, una vez agotada la vía administrativa, ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa (10). Es decir, la impugnación puede, en términos generales, ser de dos tipos:

1. Impugnación ante órganos administrativos. Se trata de impugnar los actos mediante recursos administrativos. En principio cabe el recurso de alzada, dado su carácter ordinario, en tanto exista un superior jerárquico del órgano que dictó el acuerdo. Existirán tantas instancias administrativas como grados en la jerarquía, y en tanto no se agoten los recursos administrativos, el acto no causa estado (11).

2. Impugnación ante órganos jurisdiccionales. Una vez que los actos administrativos causan estado en vía administrativa, pueden ser impugnados ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa. Ni actos distintos de los administrativos pueden ser impugnados ante esta jurisdicción especial (12), ni actos administrativos pueden ser impugnados ante jurisdicción distinta de la contencioso-administrativa (13). Sin embargo, esta regla ofrece algunas excepciones. Principalmente, las siguientes:

tivo es firme cuando no cabe contra el mismo la interposición de recursos, por cualquiera de las razones señaladas. Un acto causa estado cuando se ha agotado la vía administrativa. Sobre la distinción, cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *La revocación de los actos administrativos en la jurisprudencia española*, «Revista de Administración pública», núm. 1, pp. 149-162.

(9) El recurso de alzada o jerárquico es, en la esfera central, un recurso ordinario, y así se regula en la mayoría de los Reglamentos de procedimiento administrativo, Cfr. GASCÓN HERNÁNDEZ, *Sobre el recurso jerárquico*, en «Revista de Estudios Políticos», núm. 5, pp. 148-154, y VILLAR, *Derecho procesal administrativo*, 2.ª ed., p. 135 y ss.

(10) El proceso administrativo tiene por objeto pretensiones dirigidas a impugnar actos administrativos. Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *Derecho procesal administrativo*, I, Madrid, 1955, Título primero, capítulo II, págs. 101-117.

(11) Sin embargo, en algún Reglamento de procedimiento administrativo se limita el número de instancias administrativas. En este sentido, el Reglamento de procedimiento administrativo del Ministerio de Trabajo, aprobado por Decreto de 2 de abril de 1954, en cuyo artículo 40, párrafo segundo, se dice que «en ninguno de los procedimientos sustanciados conforme al presente texto podrá haber más de dos instancias o grados, lo mismo si procede el asunto de una Dependencia provincial que si ha sido resuelto en primera instancia por los órganos centrales».

(12) Pues el artículo 1.º de la L. C. exige que sean resoluciones administrativas, y el artículo 4.º, núm. 4.º, L. C., exige que no esté atribuido su conocimiento a otra jurisdicción.

(13) Pues los actos administrativos deben impugnarse ante la jurisdicción especial establecida con esta finalidad. Cfr. art. 1.º, L. C.

a) Que existen actos que, aun siendo administrativos, deben impugnarse, no ante la jurisdicción contencioso-administrativa, sino ante órganos de distinta jurisdicción. En nuestro Derecho, tenemos ejemplos claros en la legislación agraria, al disponer, en ocasiones, que contra actos administrativos únicamente cabe recurso ante la Sala 5.ª del Tribunal Supremo, el llamado «recurso de súplica», y no el contencioso-administrativo (art. 7.º, Ley de 27 de abril de 1946, y art. 17, Ley de 21 abril de 1949) (14).

b) Que existen actos administrativos excluidos de toda fiscalización jurisdiccional. El artículo 4.º, número 6.º, L. C., excluye de impugnación contencioso-administrativa, «las resoluciones que se dicten con arreglo a una Ley que expresamente las excluya de la vida contenciosa» (15).

Por otro lado, los actos administrativos pueden ser revocados o anulados de oficio por la propia Administración, salvo los casos exceptuados. Entre estos casos se encuentran los actos declaratorios de derechos (16), en cuyo caso a la Administración no le queda otro recurso que la declaración de lesividad y ulterior interposición del correspondiente «recurso contencioso-administrativo» (17). Pasados los plazos para declarar lesivo el acto declaratorio de derechos y no impugnado tampoco por personas distintas a la entidad a que pertenece el órgano que le adoptó, no existe posibilidad de que sea anulado ni modificado (18).

(14) Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *Colonización interior*, Nueva Enciclopedia Jurídica, IV, p. 408 y ss., y *Derecho procesal administrativo*, cit. I, pág. 115.

(15) Cfr. Sentencias de 9 enero 1931, 18 octubre 1932, 7 julio 1945. Y LÓPEZ JACOISTE, *La nueva ordenación de solares*, «Anuario de Derecho civil», 1948, pp. 1.036 y ss.

(16) Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ, *La revocación*, cit.

(17) Una visión general del mismo, en GUARTE, *El proceso administrativo de lesividad*. Barcelona, 1953. Posición contraria, la de GARCÍA DE ENTERRÍA, *La configuración del recurso de lesividad*, en «Revista de Administración pública», núm. 15, pp. 109-153.

Posición distinta la del Derecho francés, en el que los actos declaratorios de derechos pueden ser anulados por la Administración, en tanto no haya transcurrido el plazo que, para impugnarlos, tiene el particular, o durante la tramitación del proceso administrativo, pero no después. Cfr. ANDRÉ, *Le retrait des actes administratifs*, tesis. París, 1943, v. JÉZE, *Retrait d'un acte administratif*, «Revue de Droit publique et de la Science politique», 1945, p. 262.

Sobre el problema, vid. GONZÁLEZ PÉREZ, *La sentencia administrativa* Madrid, 1954, pp. 64-66 y *La terminación anormal del proceso administrativo*, en «Revista de Administración pública», núm. 17.

(18) Precisamente por no ser posible anular o revocar el acto, se ha pensado en la posibilidad de aplicar a los actos administrativos, en estos casos,

II. IMPUGNACIÓN ANTE ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS

A. *La Administración y los actos registrales.*—1. El párrafo tercero del artículo 1.º de la L. H. dispone que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Este precepto es uno de los señalados por la doctrina hipotecaria para expresar cómo el principio de legitimación se ha adoptado en nuestro Derecho positivo. En este momento no interesa examinar el mencionado principio. Únicamente destacar la importancia del párrafo tercero del artículo 1.º respecto del acatamiento de los asientos del Registro por todos y, particularmente, por parte de los órganos de la Administración. Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales. Consecuencia: que, en tanto estén vigentes, en tanto no se haya declarado su inexactitud por los Tribunales competentes, deben ser respetados por todos, incluso por la Administración. La Administración no podrá revocar ni anular dichos actos administrativos (ni siquiera por los superiores jerárquicos del Registrador), ni dictar actos administrativos que contradigan lo dispuesto en los asientos, pues si así lo hiciera, tales actos adolecerían de un vicio esencial de nulidad.

2. Los principios señalados han sido recogidos en reiterada doctrina jurisprudencial de las Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo. Por ejemplo, en Sentencia de 11 de mayo de 1950, séptimo considerando, se dice «que si... los asientos del Registro se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, es evidente que mientras éstos no dicten proveído judicial contrario a su contenido, ellos subsisten, y, por consiguiente, la declaración admi-

la doctrina de la cosa juzgada. Cfr., por ejemplo, en la doctrina hispano-americana, LINARES, *La cosa juzgada administrativa*, Buenos Aires, 1946; ANDREOZZI, *La cosa juzgada tributaria*, en «Revista de Derecho público» (Tucumán), II, núm. 1, 1950, p. 7 y ss.; ZUANICH, *La cosa juzgada en el Derecho administrativo*, Buenos Aires, 1952; BIELSA, *El acto jurisdiccional de la Administración pública*, Rosario, 1949, etc.

Una referencia general del problema, en GONZÁLEZ PÉREZ, *La sentencia administrativa*, Madrid, 1954, pp. 64-66.

nistrativa hecha en la Orden ahora impugnada implicó una extralimitación de poder, por cuanto, no obstante constar la presencia de inscripciones relativas a los bienes y favorables a las pretensiones de los demandantes, desconoció efectos de dichos asientos, y así adolece, por tanto, de nulidad la Orden impugnada, lo que impone declararla sin efecto». Y en el tercer considerando de otra de 10 de marzo de 1903 se dice que «la Administración activa carece de atribuciones para ordenar que se subsanen las inscripciones consignadas en el Registro de la Propiedad, puesto que esto equivale a modificar el derecho de propiedad a que aquellos se refieren, y el ordenar esa modificación es de la exclusiva competencia de los Tribunales ordinarios, únicos competentes para fallar todas las cuestiones de propiedad que se basen en títulos civiles». En análogo sentido se pronuncian, entre otras, las sentencias de 26 de octubre de 1928, 18 de febrero de 1936 y 13 de febrero de 1942 (primer considerando).

3. Por tanto, la única posibilidad que tiene la Administración de anular o revocar un acto registral es: en vía de recurso, en aquellos casos en que es posible interponer recurso ante órganos administrativos —y sólo por los órganos con competencia para ello—, o deduciendo la oportuna pretensión procesal ante los órganos de la jurisdicción ordinaria; lo que no puede es utilizar el mecanismo del proceso de lesividad para impugnar el acto del Registro ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en el supuesto de que resulte lesivo a sus derechos e intereses (19). Ahora bien, existe un problema de importancia trascendental en las relaciones entre Registro de la propiedad y Administración, y en el que, hasta la fecha, no ha reparado la doctrina. Sucintamente, el problema es el siguiente (20):

a) Cuando la legislación hipotecaria se refiere a la salvaguar-

(19) Por la naturaleza especial del acto de registración. Sin embargo, después examinaremos si la Administración puede incoar el proceso de lesividad respecto de los actos administrativos inscritos, con la consiguiente repercusión en la inscripción.

Sobre el problema general de las relaciones entre Registro y jurisdicción contenciosa, vid., ABELLA, *Tratado teórico-práctico de lo contencioso-administrativo*, Madrid, 1888, 2.ª ed., p. 470.

(20) Con la extensión debida se trata en la obra *El Registro de la Propiedad como servicio público*, actualmente en preparación.

Al problema de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos nos hemos referido en otras ocasiones, desde esta misma

dia de los asientos del Registro por los Tribunales, está pensando en títulos civiles y en Tribunales de la jurisdicción ordinaria. No tiene nada de particular, si pensamos que la inmensa mayoría de los títulos inscritos en el Registro son títulos civiles, títulos que se refieren a relaciones jurídico-privadas, aun cuando se trate de relaciones jurídico-privadas en que es parte una entidad administrativa.

b) Ahora bien, en el Registro de la propiedad se inscriben también títulos administrativos, títulos que se refieren a relaciones jurídico-administrativas. Pensemos en las concesiones administrativas, en buen número de actos administrativos dictados en materia agraria, etc. Cuando estamos en presencia de estos títulos, se produce también un asiento registral que goza de toda la eficacia que la legislación hipotecaria asigna a tales títulos. Y el problema que se presenta se reduce, sencillamente, a determinar si, en estos casos, tampoco puede obtenerse la nulidad o cancelación del asiento si no es por una Sentencia de un Tribunal de la jurisdicción ordinaria.

c) Para poder resolver adecuadamente el problema, hay que partir de un precepto trascendental: el artículo 333 de la Ley Hipotecaria, según el cual «la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes». Por consiguiente, si los órganos estatales competentes declaran la nulidad de los actos inscritos, la consecuencia registral es evidente: la nulidad de la inscripción. Y, como exigencia formal, el artículo 38, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, exige que, al deducir la demanda solicitando la nulidad del título inscrito, se solicite, previamente o a la vez, la nulidad o cancelación de la inscripción, precepto que está, también, pensado para títulos civiles y relaciones civiles. Es incuestionable que cuando estamos en presencia de relaciones civiles en que es parte la Administración, el mecanismo para obtener la nulidad o cancelación de un asiento será el mismo que para los particulares: incoar el oportuno proceso civil. Pero, en el caso de que se trate de relaciones jurídico-administrativas, ¿es procedente el mismo camino legal?

d) En nuestra opinión, no. Cuando el acto administrativo inscrito adolezca de algún vicio de nulidad, el procedimiento para obté-

ner su nulidad y el de la inscripción subsiguiente será el que el Derecho administrativo tenga previsto. En consecuencia, en aquellos casos en que la Administración goza del privilegio de la decisión ejecutiva, podrá por sí anular el acto inscrito y la subsiguiente inscripción, con la posibilidad de recurso contencioso-administrativo, por parte del particular perjudicado. Y en aquellos casos en que no pueda hacer uso de tal privilegio, por ser los actos declaratorios de derechos —supuesto normal en el caso que examinamos—, lo que sí podrá será incoar el oportuno proceso de lesividad ante la jurisdicción contencioso-administrativa para obtener la nulidad del acto y la de la inscripción (21). En este último caso, la sentencia que ordenará la nulidad será, no de un Tribunal civil, sino de un Tribunal contencioso-administrativo.

B. *La impugnación ante órganos administrativos.* — 1. Como antes dijimos, en principio, únicamente puede anularse o revocarse el acto administrativo del Registrador de la propiedad como consecuencia del recurso administrativo, en los casos en que éste proceda. Y, ¿cuáles son estos casos? El acto registral será impugnabile cuando no acceda a lo solicitado por la persona que pretenda la inscripción. En aquellos casos en que el Registrador acceda a lo solicitado por el particular, no procede recurso administrativo. «Como quiera que obra en conformidad con los interesados —dice ROCA—, la decisión del Registrador ha causado estado y no cabe reclamar contra la calificación en sí»; pero «al rechazar el Registrador la inscripción del título surge automáticamente una oposición a las pretensiones de los interesados, que podrá reportarles perjuicios. Ahora bien, como el Registrador no es infalible y puede, por lo mismo, o tener un criterio erróneo o fundarse en una orientación doctrinal no bien considerada, de aquí que sea justificado poder impugnar su decisión, o sea, alzarse de ella entablando el correspondiente recurso» (22)

2. Pues bien, el recurso administrativo contra la denegación del

(21) Que este será el supuesto normal, cuando la Administración desee impugnar el acto inscrito, es evidente, ya que el acto que ha tenido acceso al Registro será, en la inmensa mayoría de los casos, un acto administrativo que creó derechos a favor del titular registral. Por tanto, deberá acudir al proceso de lesividad para obtener su anulación. El problema que se plantea es si, en estos casos, es aplicable el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y se exige la impugnación de la inscripción. La solución afirmativa parece imponerse.

(22) *Derecho Hipotecario*. cit., II, p. 42.

Registrador —el llamado recurso gubernativo— ofrece las características peculiares siguientes (23), que le diferencian de otros recursos administrativos (24):

a) Que ha de decidirse por el Presidente de la Audiencia Territorial respectiva, que actúa, no como órgano jurisdiccional, sino como órgano administrativo. La especialidad de esta regla radica en que el Presidente de la Audiencia no es superior jerárquico del Registrador de la Propiedad. El Registrador de la Propiedad depende de la Dirección General de los Registros (art. 259, R. H.), no del Presidente de la Audiencia, que únicamente es Inspector permanente de los Registros (art. 269), y no es necesario insistir para dejar demostrado que son conceptos sustancialmente distintos los de «superior jerárquico» e «inspector». Por tanto, la primera anormalidad que se produce en el procedimiento administrativo de impugnación de los actos registrales consiste en que el recurso no se resuelve por el superior jerárquico del órgano administrativo que dictó el acuerdo impugnado (Dirección General de los Registros), sino por órgano distinto: el Inspector de los Registros, el Presidente de la Audiencia Territorial. Realmente, no parece aconsejable mantener esa instancia, y debería interponerse el recurso directamente ante la Dirección.

b) Que el superior jerárquico del Registrador de la Propiedad (la Dirección), interviene *a posteriori*, como órgano de segunda instancia, al conocer de los recursos de apelación o de alzada que se interpongan contra las decisiones del Presidente de la Audiencia.

c) Y, otra diferencia esencial respecto del régimen ordinario de los recursos administrativos consiste en que el acuerdo de la Dirección General no es susceptible de impugnación ante el superior je-

(23) No nos hemos propuesto en este trabajo hacer un estudio completo y detallado de los medios de impugnación del acto registral, sino, únicamente, ofrecer una visión general de los problemas que la misma plantea. Por ello, no estudiamos el recurso gubernativo contra la negativa del Registrador, sino, meramente, de acuerdo con el carácter general del trabajo, las características peculiares que ofrece.

(24) Que se trata de un recurso administrativo es algo indudable. Si recurso administrativo es aquel que se interpone contra un acto administrativo ante un órgano administrativo, como afirma la generalidad de la doctrina (Cfr., por ejemplo, GUICCIARDI, *La giustizia amministrativa*, Padua, 1954, 3.ª ed., pp. 99-101), tales características se dan en el presente caso, porque se impugna un acto administrativo —la negativa del Registrador a inscribir— y ante un órgano administrativo —el Presidente de la Audiencia no interviene como órgano jurisdiccional, sino como órgano administrativo.

rárquico de la misma —el Ministro de Justicia— (25). El acuerdo de la Dirección General de los Registros no es susceptible de impugnación en vía administrativa, lo que, en terminología de nuestra L. C., quiere decir que «causa estado» (26).

3. El acto que resuelva el recurso administrativo puede adoptar una de las posiciones siguientes (art. 126, R. H.) :

a) Que declare insubsanable el defecto ; en este caso, el Registrador de la Propiedad deberá cancelar de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas extendidas, y hará constar por nota al margen del asiento de presentación la resolución recaída.

b) Que declare subsanable el defecto ; en este caso, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiere recibido en el Registro el traslado de la resolución, salvo si fuere mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación o de la anotación o nota preventiva, en su caso. Si en el plazo expresado no se verificase la subsanación del defecto, el Registrador cancelará de oficio las anotaciones o notas marginales preventivas, y extenderá al margen del asiento de presentación nota expresiva de la resolución recaída y de que se cancela el asiento por haber expirado dicho plazo.

c) Que se declare procede practicar la inscripción ; en este caso, el Registrador extenderá el asiento solicitado, previa presentación de los documentos correspondientes, y si estos documentos no le fueren presentados dentro del plazo expresado en el párrafo, extenderá de oficio las cancelaciones y nota que determina el mismo párrafo.

III. IMPUGNACIÓN ANTE ÓRGANOS JURISDICCIONALES

A. *Impugnación ante órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.*—En principio, para que pueda impugnarse un acto de la Administración ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa, es necesario que, no estando exceptuado del conoci-

(25) Así lo han proclamado varias Resoluciones, que cita ROCA : las de 21 noviembre 1889, 3 mayo 1890 y 14 enero 1893.

(26) Por esq. alguna Sentencia de nuestro Tribunal Supremo (como la de 6 de noviembre de 1954) habla de que tal resolución decide «en definitiva» sobre los recursos deducidos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad.

miento de esta jurisdicción por el artículo 4.º, L. C., reúna los requisitos del artículo 1.º de la misma Ley (27). Pues bien, cuando la doctrina jurisprudencial se ha enfrentado con el problema de la impugnación de los actos registrales ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo que ha discutido es que se dé el último de los requisitos exigidos por el artículo 1.º, L. C.; es decir, que la resolución «vulnere un derecho de carácter administrativo establecido anteriormente en favor del demandante por una Ley, un Reglamento u otro precepto administrativo», afirmando que se trata de una materia excluida de la jurisdicción contencioso-administrativa, según el número 4.º del artículo 4.º, L. C., por tratarse de una cuestión «de índole civil... perteneciente a la jurisdicción ordinaria» (28).

1. *La doctrina jurisprudencial.*—Aun cuando no son muchas las decisiones jurisprudenciales recaídas sobre la materia, existen algunas en las que se afirma que no corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa conocer de la negativa del Registrador de la propiedad a inscribir. Concretamente, se ha afirmado así en Sentencias de 2 de octubre de 1906 (cuarto considerando) y 6 de noviembre de 1954. La argumentación contenida en estas decisiones de las Salas de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, puede resumirse así:

a) «Que el recurso contencioso-administrativo actúa siempre sobre derechos de carácter administrativo cuya lesión se pretende reparar, como se desprende indiscutiblemente de lo dispuesto en el artículo 1.º de la Ley jurisdiccional, y se encamina de modo exclusivo a la decisión de problemas de Derecho público, sin que pueda actuar en las cuestiones relativas a los derechos civiles, puesto que existe para éstos una jurisdicción peculiar» (tercer considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954).

b) «Que las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, al decidir en definitiva sobre los recursos deducidos contra las calificaciones de los Registradores de la propiedad acerca de los documentos motivadores de las inscripciones que hayan de tener lugar en los libros del Registro, o bien a la cancelación

(27) Un resumen de los requisitos procesales en general, en mi trabajo *Las excepciones de la Ley de lo contencioso-administrativo*, «Revista de Administración pública», núm. 11, pp. 69-162.

(28) Sobre el problema, en general, vid., A. GONZÁLEZ, *La materia contencioso-administrativa* Madrid, 1891.

lación de los asientos efectuados, constituyen el trámite final del procedimiento gubernativo abreviado que, además del judicial, se halla establecido en orden a los asuntos indicados, pero, por su concreción exclusiva al ámbito registral, circunscrito a las cuestiones referentes al dominio y a los derechos reales sobre bienes inmuebles, resuelven siempre problemas de Derecho privado entre particulares, cual es el que motivó la resolución... recurrida» (segundo considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954), y «se dispuso en la Real orden de 20 de mayo de 1878, que contra las Resoluciones dictadas por la referida Dirección General en los recursos gubernativos contra las calificaciones de los Registradores de la propiedad no cabe interponer recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio del derecho de los interesados para contender entre sí, ante los Tribunales de Justicia, sobre la validez del título o de la obligación» (tercer considerando, Sentencia de 6 de noviembre de 1954). «No compete a esa Sala —dice el cuarto considerando de la Sentencia de 2 de octubre de 1906— juzgar de la negativa del Registrador de la Propiedad... a inscribir..., porque no le está sometido el acuerdo del Registrador, ni son de índole y carácter administrativo las acciones que en su caso hubiera de entablar, sino derivadas del Derecho civil que ampara a las partes para obtener el reconocimiento y eficacia de los contratos celebrados.»

c) «Por otra parte, si los Tribunales de lo contencioso-administrativo resolvieran en definitiva cuestiones registrales, como la que se plantea, se llegaría al absurdo de que, suscitada mediante el uso de la vía judicial, como lo autoriza el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, la contienda entre los interesados entre sí es o no cancelable la condición contractual mencionada en el Registro de la Propiedad, hubiera de fallar en última instancia la Sala de lo civil de este Tribunal Supremo, que podría hacerlo en sentido contradictorio al adoptado por la presente, todo lo cual demuestra hasta la evidencia la imposibilidad de que se aborde en este fallo el fondo del asunto y la necesidad de estimar la traba procesal que el Ministerio Fiscal propone, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 1.º, 2.º, 4.º y 46 de la Ley de 22 de junio de 1894» (29) (Sentencia de 6 de noviembre de 1954, cuarto considerando).

(29) Equivalentes a los artículos 1.º, 2.º, 4.º y 44 del Texto refundido de la Ley de lo contencioso-administrativo, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1952:

2. *Apreciación crítica.*

a) Que, en principio, se dan los requisitos exigidos en el artículo 1.º, L. C., para poder interponer «recurso contencioso-administrativo» contra el acto de la Dirección General de los Registros es algo, a primera vista, indudable. Porque se trata de un acto, como vimos, que causa estado —no cabe recurso en vía administrativa contra el mismo—, que emana de la Administración en ejercicio de facultades regladas —únicamente procede denegar la inscripción cuando existe algún defecto en el título— (30), y vulnera un derecho de carácter administrativo establecido en una Ley administrativa. Porque todo particular tiene derecho a que se inscriban los títulos cuando se dan las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria. El artículo 6.º, Ley Hipotecaria, habla de que «La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho; b) Por el que lo transmita; c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir». El artículo 16, refiriéndose a un supuesto concreto, habla de que los titulares «podrán obtener su inscripción». El artículo 19 de la misma Ley Hipotecaria dispone que se devolverá el documento «para que puedan ejercitarse los recursos procedentes», etc. No hay que olvidar que, como ha dicho DE CASTRO, la doctrina administrativa, al interpretar el número 3.º del artículo 1.º, L. C., emplea un concepto de derecho subjetivo más amplio que la doctrina civil (31). Partiendo de este concepto amplio, existe un derecho a inscribir. Podrá ser un derecho condicionado (32), condicio-

(30) Sobre el problema, vid., GONZÁLEZ PÉREZ, *Naturaleza del procedimiento registral*, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, septiembre 1949, pp. 584-586.

(31) *Derecho civil de España*, I, Valladolid, 1942, pág. 511, nota 3. Entre las más recientes posiciones de la doctrina administrativa sobre el problema, vid., CASERTA, *Diritto soggettivo e interesse legittimo: problema della loro tutela giurisdizionale*, «Rivista trimestrale di Diritto pubblico», julio-septiembre 1952, pp. 611-669; ALESSI, *Le crisi attuali della nazione de diritto soggettivo e di suoi possibili riflessi nel campo del diritto pubblico*, en la misma Revista, abril-junio 1953, pp. 310-313, v. CANNADA-BARTOLI, *Il diritto soggettivo come presupposto dell'interesse legittimo*, en la misma Revista. Cits. por GARRIDO FALLA, en *Las tres crisis del derecho público subjetivo*, «Estudios dedicados al Profesor García Ovejuna», Sevilla, 1954, páginas 177-217, donde critica tales posiciones.

(32) Así considera ZANOBINI a los derechos a usar servicios públicos cuando se han establecido las condiciones, observadas las cuales la Administración tiene la obligación de llevar a cabo la prestación. Cfr. *Corso di Diritto amministrativo*, 7.ª ed., Milán, 1954, I, p. 200. Sobre el problema, vid. ALESSI, *Sistema istituzionale del Diritto amministrativo italiano*, Mi-

nado a que se den las circunstancias exigidas por la Ley Hipotecaria, pero será un derecho perfecto cuando concurren las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria.

b) Por otro lado, también resulta indudable que es un derecho reconocido en una disposición de carácter administrativo, pues administrativa es la disposición o disposiciones de la Ley Hipotecaria que regulan la utilización de un servicio público, como es el Registro de la propiedad. Hay que distinguir cuidadosamente dos aspectos distintos:

a') Por un lado, el derecho que se inscribe en el Registro de la propiedad. Este derecho puede ser de carácter administrativo (verbi gratia, el que tiene su título en una concesión administrativa) (33). Pero, por lo general, se trata de derechos de naturaleza civil: derechos de propiedad y limitativos de la propiedad sobre bienes inmuebles.

b') Por otro lado, el derecho de carácter administrativo a inscribir el título sobre aquellos derechos. Este derecho es de carácter administrativo; se trata de un derecho frente a la Administración; tiene su base en una relación jurídica en que la Administración actúa, no como persona jurídica privada, sino como persona jurídico-pública, a través de su órgano competente, como entidad investida de prerrogativas de poder (34). Ambos aspectos son radicalmente dis-

lán, 1953, pp. 355 y ss. Un resumen del problema en la doctrina francesa, en LAUBADERE, *Manuel de Droit administratif*, 5.ª ed., París, 1955, pág. 240 y ss.

(33) Previa la inscripción en el Registro de la propiedad se exige en muchos casos la inscripción previa en algún Registro administrativo. Por ejemplo, cuando se trata de inscribir el derecho de aprovechamiento de aguas públicas, es requisito previo la inscripción en el Registro de aprovechamientos de aguas públicas, de carácter indudable administrativo, al ser «medio conducente para la reunión de datos estadísticos y para el mejor conocimiento del régimen de las corrientes y del caudal aprovechado de las mismas, según expresa el preámbulo de dicha disposición» (Sent. 30 septiembre 1931). La inscripción en tales Registros administrativos es obligatoria (Sents. 17 oct. 1910, 3 enero 1930 y 25 enero 1935). Sobre el régimen jurídico de la inscripción en tales Registros vid., por ejemplo, Sentencias 30 enero y 10 abril 1930, 30 septiembre 1931, 24 junio 1932, 23 octubre y 13 diciembre 1944, 30 junio 1944, 5 julio 1946, 2 marzo y 25 junio 1950, 23 enero, 1 y 26 junio 1953.

Vid., también, VILLAMIL DE CÓRDOBA, *Inscripciones de aprovechamientos de aguas*, REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1927, p. 808 y ss., y VILLAR PALASI, *La eficacia de la concesión y la cláusula sin perjuicio de tercero*, «Revista de Administración pública», núm. 5, pp. 175 y ss., y *Naturaleza y regulación de la concesión minera*, en la misma Revista, núm. 1, página 104.

(34) Sobre el concepto, vid., GUASP, *El derecho de carácter administra-*

tintos: el derecho al que se refiere la inscripción puede ser —de hecho lo es en la mayoría de los casos— un derecho de carácter privado; el derecho a inscribir, por el contrario, es siempre de naturaleza administrativa. Es el derecho a utilizar un servicio público, precisamente uno de los servicios públicos en que se concreta la Administración referente al Derecho privado (35).

c) De lo dicho, podría desprenderse la posibilidad de interponer «recurso contencioso-administrativo» en los casos que estamos examinando. Sin embargo, en nuestra opinión, la conclusión prudente es la contraria. Las consideraciones que hace la jurisprudencia deben ser admitidas en líneas generales. Ahora bien, ¿qué fundamento legal debe darse a esta posición?

a') Una primera solución podría consistir en afirmar que entra en juego el número 6.º del artículo 4.º, según el cual quedan excluidas de impugnación en vía contencioso-administrativa «las resoluciones que se dicten con arreglo a una Ley que expresamente las excluya de la vía contenciosa». Pero este precepto es inaplicable al caso presente, ya que no existe ninguna Ley que expresamente excluya estos casos de impugnación contenciosa. La Ley Hipotecaria no dice nada en este sentido y fué una Real orden, la de 20 de mayo de 1878, la que dispuso que no procedía el «recurso contencioso-administrativo». Pero, como es de sobra sabido, no basta una Real orden; es necesaria una Ley expresa disponiendo la exclusión (36). Y en este caso no existe una Ley expresa.

b') Por tanto, la única posibilidad legal de fundamentar la tesis negativa, radicará en el número 4.º del artículo 4.º, L. C., según el cual las cuestiones de índole civil corresponden a la jurisdicción ordinaria, no a la contencioso-administrativa. No puede fundarse un «recurso contencioso-administrativo» en disposiciones de carácter civil. En este punto, la jurisprudencia es copiosísima. Por ejemplo, en Sentencia de 26 de mayo de 1953 se afirma que, «según el artículo 4.º, no corresponde al conocimiento de la jurisdicción contencioso-administrativa las cuestiones de índole civil, reputándose de esta clase y de la competencia de la jurisdicción ordinaria aquellas en que

tivo como fundamento del recurso contencioso, en «Revista de la Facultad de Derecho de Madrid», abril-septiembre 1940.

(35) Así suele configurarse por la doctrina. Cfr., por ejemplo, ZANOBINI. *Corso*, cit., V, pp. 174 y ss. nota 38 de este trabajo.

(36) Cfr. *ut supra*, nota 15.

el derecho vulnerado sea de carácter civil y también los que emanen de actos en que la Administración haya obrado como persona jurídica, o sea, como sujeto de derechos y obligaciones» (segundo considerando) (37). En análogo sentido se pronuncian, entre otras, las sentencias de 10 de febrero de 1908, 3 de abril de 1913, 15 de noviembre de 1915, 23 de noviembre de 1918, 28 de noviembre de 1924, 7 de diciembre de 1928, 18 de mayo de 1929, 24 de noviembre de 1934, 30 de abril de 1936, 7 de mayo de 1941, 30 de junio de 1942, 5 de marzo de 1945, 21 de mayo de 1947, 12 de mayo de 1950, 31 de enero y 27 de mayo de 1952, 17 y 25 de febrero, 30 de marzo y 22 de diciembre de 1953. Con arreglo a esta reiterada doctrina jurisprudencial, dictada sobre el artículo 4.º, número 4.º, L. C., resulta indudable que las cuestiones de índole civil, las cuestiones referentes a derechos civiles, corresponden a la jurisdicción ordinaria, no a la contencioso-administrativa.

Pues bien, ¿es aplicable al caso que examinamos esta doctrina jurisprudencial? En nuestra opinión, sí. Porque si bien es cierto que existe un derecho administrativo a inscribir, se trata, como antes dijimos, de un derecho condicionado, de un derecho que depende de que se den una serie de circunstancias, y cuando el Registrador deniega la inscripción, lo hace porque no se dan las circunstancias que la Ley exige. Pero el examen de estas circunstancias es de naturaleza civil. La denegación o no de la inscripción se hace —cuando el título es de naturaleza civil— en función de normas de carácter civiles. Los preceptos que maneja el Registrador al calificar son civiles, y, por tanto, el «recurso contencioso-administrativo» tendría que fundarse en preceptos civiles. Para demostrar que existía el derecho administrativo a inscribir, tendría que demostrar la validez de un título civil. De aquí que no sea arriesgado afirmar la imposibilidad de «recurso contencioso-administrativo» al amparo del artículo 4.º, número 4.º, de la L. C.

3. *Posibilidad de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.*—Lo dicho pone de manifiesto que, cuando el título es de naturaleza civil, cuando los derechos a que el mismo se refiere son privados y no administrativos, no procede la impugnación ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa del acto

(37) Cfr. nuestro trabajo, *Las excepciones de la Ley de lo contencioso-administrativo*, cit., en especial, pp. 100-107

administrativo registral, porque se trata de un acto administrativo referente a relaciones jurídico-privadas (38). Ahora bien, el problema está en si hay que llegar a la misma conclusión cuando el título al que se refiere la calificación registral es administrativa, cuando se refiere a derechos administrativos. ¿Cabe aplicar en estos casos la misma doctrina? En nuestra opinión, no.

a) Es cierto que, cuando se trata de derechos civiles, ante la negativa del Registrador de inscribir, o ante la inscripción de un título, la parte contraria tiene abierta la posibilidad «de acudir, si quiere, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos» (art. 66, párrafo primero, L. H.). Es decir, no procede impugnar el acto registral, una vez dicha la última palabra por la Dirección, pero puede discutirse acerca de la validez del título que había de inscribirse entre las partes. Pues bien, cuando el título es administrativo, cabe pensar que no se dan las circunstancias antes señaladas para excluir de impugnación contenciosa, por un lado, y, por otro, que la contienda entre partes nunca será ante los Tribunales de la jurisdicción ordinaria, sino en vía administrativa primero y después ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Pensemos en la petición de inscripción de un derecho de aprovechamiento sobre aguas públicas fundado en una concesión administrativa. En este caso, ¿cabe llegar a la misma conclusión que cuando el título que pretende inscribirse es un contrato de compraventa sobre un bien inmueble entre dos particulares? En estos casos, ni el Registrador primero, ni la Dirección General después, manejan normas civiles, cuando se trata de inscribir o denegar la inscripción; se manejan normas exclusivamente jurídico-administrativas. La procedencia o no de inscribir un título administrativo dependerá únicamente de normas administrativas puras. Por tanto, hemos de plantearnos: 1.º La posible impugnación del acto de la Dirección General ante la jurisdicción contencioso-administrativa. 2.º Ante qué jurisdicción deberá ventilarse, en su caso, la cuestión de la validez del título cuya inscripción se pretende.

(38) Sobre el problema, en la reciente bibliografía italiana, cfr. las dispares posiciones de TREVES y ZANOBINI, en «Rivista trimestrale di Diritto pubblici», IV, 1954. El primero, en *Gli atti amministrativi costitutivi di rapporti fra privati*, Rev. cit., pgs. 314; el segundo, en *Criteri di classificazione delle varie manifestazioni dell'azione amministrativa*, pág. 529 y ss.

b) En orden a la posible impugnación del acto registral que causa estado, es incuestionable que en el presente caso han desaparecido las razones que, en los supuestos generales, aconsejaban la impugnabilidad del acto registral ante la jurisdicción administrativa. Porque aquí no cabe hablar de cuestión civil, ni en cuanto al derecho de inscribir, ni en cuanto al derecho objeto de la inscripción. El artículo 4.º, número 4.º, L. C., no entra en juego para nada. Afirmar la imposibilidad de impugnación en vía contenciosa al amparo de tal precepto carece, en absoluto, de fundamento. La cuestión de naturaleza civil no existe por parte alguna. Por tanto, si el concesionario de un derecho de aprovechamiento de aguas públicas, al pretender inscribir su título en el Registro de la Propiedad, se encuentra con que es denegada la inscripción, en nuestra opinión, no sería arriesgado admitir la impugnación del acto que agotara la vía gubernativa ante los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.

c) Por otro lado, el hecho de que el artículo 66 permita a las partes discutir la validez de los títulos ante los Tribunales, no quiere decir que en este caso también sean los Tribunales de la jurisdicción ordinaria los que deban conocer de la cuestión, pues una ley reguladora de un servicio público, como es la Hipotecaria, no puede, ni muchos menos, pretender modificar todo el régimen esencial de competencias del Estado. Cuando el título inscribible se refiera a relaciones jurídico-administrativas, la cuestión de la validez o no del título, será administrativa, y, por tanto, corresponderá su examen a la propia Administración, primero, y después, a la jurisdicción contencioso-administrativa.

B. *Impugnación ante órganos de la jurisdicción ordinaria.*—Conviene distinguir los dos aspectos antes señalados: la impugnación del acto registral de calificación y la posible discusión de la validez del título inscribible entre las partes ante la jurisdicción ordinaria (39).

1. *Impugnación del acto registral.*—La impugnación directa del acto registral es posible en algunos casos. Cabe admitir la existencia de pretensiones procesales administrativas dirigidas a impugnar

(39) La distinción se impone, pues no es lo mismo incoar un proceso cuyo objeto es una pretensión dirigida precisamente a impugnar una inscripción, que incoar un proceso sobre la validez de un título, con el consiguiente reflejo en el aspecto registral.

el acto registral, cuando éste consiste en acceder a la inscripción. Los asientos del Registro pueden ser impugnados directamente ante la jurisdicción ordinaria. El artículo 79, L. H., en sus apartados tercero y cuarto, señala claramente los dos supuestos en que ello puede ocurrir (40).

a) Que se impugne la inscripción «por falta de alguno de sus requisitos esenciales» (art. 79, ap. cuarto)

b) Cabe que se impugne la inscripción al impugnar el título en cuya virtud se haya hecho. Es más, siempre que se impugne ante los Tribunales un título inscrito, por imperativo del artículo 38, L. H., debe impugnarse, previamente o a la vez, la inscripción practicada (42).

Ahora bien, cuando el acto registral consiste, no en la inscripción, sino en la denegación de la inscripción, entonces no es posible la impugnación directa de la misma ante los órganos de la jurisdicción ordinaria.

2. *Proceso sobre la validez del título.*—En aquellos casos en que el Registrador deniegue la inscripción a la parte interesada, no le queda otro camino que impugnar la calificación en vía gubernativa (sin que le sea admisible la impugnación directa del acto de la Dirección que causa estado ante los órganos jurisdiccionales), o bien acudir a «los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos». Como dice ROCA, «aquí no puede, propiamente, hablarse de un recurso judicial contra la calificación del Registrador, ya que el artículo 66 de la Ley se limita a establecer, no un recurso jerárquico, sino un verdadero juicio, ventilable entre los interesados, al objeto de contender acerca de la validez del título que el Registrador considera defectuoso. Por tanto, no tiene la naturaleza de recurso sino la de un juicio declarativo cuyo fallo deberá acatarse» (43).

JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ

Registrador de la Propiedad
Profesor adjunto de Derecho
administrativo

(40) Cfr. Roca, ob. cit., III, pp. 392-345.

(41) Se trata, por consiguiente, de nulidad fundada en preceptos que no tienen carácter sustantivo civil, sino formal registral. Ahora bien, la nulidad repercute en la protección concedida a los derechos inscritos.

(42) Se trata de una de las consecuencias procesales del principio de legitimación.

(43) Ob. cit., II, p. 56.