
Presentació del document i procés de registre

PID_00265029

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	6
1. La presentació del document	7
1.1. El presentador	7
1.2. La forma de presentació	7
2. L'assentament de presentació	9
2.1. Concepte	9
2.2. Notes de despatx	9
2.3. Documents presentables	9
2.4. Efectes de l'assentament de presentació	10
3. Vigència i pròrroga de l'assentament de presentació	11
3.1. El termini de seixanta dies hàbils	11
3.2. Pròrroga automàtica de fins a quinze dies	11
3.3. Pròrroga per qualificació registral negativa	12
3.4. Altres pròrrogues	12
4. El requisit de liquidació prèvia d'impostos	14
5. Retirada del document i desistiment	15
5.1. Retirada del document	15
5.2. Desistiment de la inscripció	15
6. Qualificació registral	16
6.1. Contingut	16
6.2. Elements	17
6.3. Efectes concretats en la inscripció	18
6.4. La nota de qualificació	18
7. Esmena de defectes	20
7.1. Regla general i excepcions	20
7.2. Anotació preventiva per defecte esmenable	20
8. Recursos contra la qualificació	22
8.1. Sol·licitud de registrador substituït	22
8.2. Recurs governatiu	22
8.3. L'anomenat <i>recurs judicial</i>	24

Resum	25
Activitats	27
Exercicis d'autoavaluació	27
Solucionari	28

Introducció

L'acte que obre el procés de registre d'un document és la seva presentació en el Registre de la Propietat competent i la correlativa extensió per part d'aquest del corresponent assentament de presentació. La presentació no és un acte formal; no requereix més solemnitat que la presentació física del document, per part de l'interessat o el seu representant, en una hora hàbil, al taulell o escriptori destinat a aquest efecte en cada Registre i, si escau, la retirada del rebut que se li lliuri, i ni tan sols això, si la presentació es fa per correu. Però, juntament amb aquesta presentació ordinària, s'han d'estudiar alguns supòsits que fins fa poc eren excepcionals, però que els nous avenços tècnics van convertint en usuals o arraconant per obsolets, segons els casos: com la presentació per mitjà d'un registre diferent del competent o la presentació per fax o telemàtica; a més, l'interessat pot modalitzar la presentació adjuntant-hi una instància amb petició de determinades actuacions o amb determinades variants a la seva sol·licitud d'inscripció. Aquest mòdul desenvolupa l'itinerari del document inscriptible i dona a conèixer les diferents vicissituds que pot travessar un assentament de presentació, amb l'anàlisi de la vigència, les possibles pròrrogues i els efectes de la seva caducitat. També s'hi estudien la qualificació registral, eix central de l'activitat del registrador, i, com a conseqüència d'una possible qualificació negativa, l'esmena dels defectes que assenyali la nota de qualificació o el recurs contra la qualificació.

Objectius

Creiem convenient que amb l'estudi d'aquest mòdul s'assoleixin les fites següents.

- 1.** Conèixer les diferents formes de presentació de documents en el Registre de la Propietat.
- 2.** Aprendre i retenir, per la seva importància pràctica i efectes rellevants, els terminis de vigència de l'assentament de presentació de documents i les seves possibles pròrrogues.
- 3.** Comprendre el contingut i la finalitat de les qualificacions registrals.
- 4.** Conèixer la possibilitat d'esmena de determinats defectes que impedeixen la inscripció del document.
- 5.** Saber quins són els requisits per a la interposició correcta d'un recurs governatiu contra la qualificació registral.

1. La presentació del document

1.1. El presentador

L'article 6 LH manté un ampli criteri respecte a la facultat de presentar el document: la inscripció dels títols en el Registre la poden demanar indistintament:

- a) Qui adquireixi el dret.
- b) Qui el transmeti.
- c) Qui tingui interès a assegurar el dret que s'hi hagi d'inscriure.
- d) Qui tingui la representació de qualsevol d'ells.

A la pràctica els registres no solen fer gaires indagacions sobre la identitat de qui presenta un document i sobre el seu interès o facultat per a fer-ho, perquè l'article 39 RH presumeix la representació en qui presenti el document en el Registre. Si bé l'article 40 RH veta la possibilitat d'actuar com a representants al personal del Registre, només hi poden presentar un document en el concepte d'interessats. En canvi, el Registre sí que pot exigir una prova de la identitat per a retirar el document presenta (ja que només qui la presenta té dret a retirar-lo).

1.2. La forma de presentació

Hi ha diverses formes de presentació del document en el Registre per a aconseguir l'assentament de presentació i iniciar el procés de registre.

1) Presentació física

La presentació no és un acte formal, l'única solemnitat és la presentació física del document, per part de l'interessat o el seu representant, en una hora hàbil, al taulell o escriptori destinat a aquest efecte en cada Registre i, si escau, la retirada del rebut que se li lliuri. Segons l'article 418.2 RH, "la presentació física només es pot fer durant l'horari d'obertura al públic del Registre" (de dilluns a divendres de 9 a 17 hores); i aquest horari és automàtic i inflexible, perquè el favor d'uns quants minuts que se li fes a una persona podria ser a costa del dret d'una altra.

2) Presentació per correu

L'article 418.3 RH també en permet la presentació per correu: "Es considera presentador el remitent del document i es practica l'assentament de presentació en el moment en què es procedeixi a l'obertura del correu rebut durant el dia."

3) Presentació en un registre diferent

Si concorren raons d'urgència o necessitat, qualsevol dels atorgants d'un document el pot presentar al Registre de la Propietat del districte on s'hagi atorgat, perquè des d'aquest es remetin al Registre competent (per exemple, mitjançant telefax) les dades per a fer-ne la presentació. El document l'ha de presentar l'interessat en el Registre de destinació en el termini de deu dies hàbils, altrament, l'assentament caduca.

4) Presentació mitjançant telefax

Els notaris poden presentar al Registre les comunicacions d'haver autoritzat les escriptures públiques per telefax o un altre mitjà, i els òrgans judicials poden presentar mitjançant telefax les resolucions judicials; d'aquesta manera, l'accés al Registre pot ser gairebé immediat, i es minimitza el risc que s'avanci un embargament o un altre títol imprevist. Però interessa destacar que l'assentament de presentació que s'estengui caducarà si en el termini dels deu dies hàbils següents no es presenta en el Registre el document autèntic. Aquesta presentació per telefax no la poden fer els particulars.

5) Presentació telemàtica

El notari i les autoritats judicials o administratives poden presentar els documents inscriptibles telemàticament amb signatura electrònica. És el sistema que es va convertint en ordinari, i és fins i tot el que el notari està obligat a fer, llevat que els interessats li sol·licitin una altra cosa. Aquesta presentació telemàtica té els mateixos efectes que la física i no necessita una presentació física posterior, encara que a la pràctica se sol fer per a acompanyar els justificants de pagament de l'impost. La presentació telemàtica tampoc no la poden fer els particulars i, per tant, ara no convé aturar-se en la seva complexa regulació.

Consulta recomanada

Els que estigueu interessats en la presentació telemàtica podeu consultar la redacció vigent dels articles 112 L 24/27.11.2001, 248 LH, 17 bis LN i 196 RN, i la R 04.06.2007 en el BOE 18.06.2007.

2. L'assentament de presentació

2.1. Concepte

L'assentament de presentació és el que el registrador estén en el llibre diari d'operacions per fer constar el **moment exacte d'ingrés** en el Registre de cada document que pugui provocar alguna operació registral o l'expedició de determinats certificats i, mitjançant un nota al marge, les posteriors operacions realitzades. L'article 416.2 RH estableix que "en ingressar qualsevol títol que pugui produir en el Registre alguna inscripció, anotació preventiva, cancel·lació o nota marginal, s'ha d'estendre en el diari l'assentament de presentació".

2.2. Notes de despatx

Al marge de l'assentament de presentació i al peu del títol s'han de fer constar al seu dia les operacions realitzades en el despatx del títol.

2.3. Documents presentables

En el llibre diari només es presenten els **documents que siguin aptes per a causar alguna operació registral**; aptitud per la forma (pública, en general) i pel contingut (relatiu a drets reals, en general). En el moment de la presentació no es prejutja si el document acabarà causant l'operació sol·licitada o si aquesta se suspendrà o denegarà, sinó només si és apte per a fer-ho segons les regles generals sobre actes i documents registrables.

Exemple

Una escriptura pública de compravenda d'una finca situada a la demarcació del Registre s'ha de presentar, perquè la compravenda d'immobles és un acte inscripció i l'escriptura pública és un mitjà idoni per a l'accés al Registre, encara que el registrador consideri que la venda és nul·la per falta de capacitat, de poder dispositiu del venedor, per incompliment d'una prohibició legal o per qualsevol altra causa. Aquests són defectes que impedeixen la inscripció, però no la presentació; al contrari: aquesta és la que obre la possibilitat d'una qualificació negativa.

Tanmateix, l'article 420 RH exclou de la presentació els documents privats, els relatius a finques d'altres registres i els que no puguin provocar una operació registral per la seva naturalesa, el seu contingut o la seva finalitat.

I, també com s'ha dit, es presenten en el Registre els documents que tenen per objecte la sol·licitud de determinats certificats.

2.4. Efectes de l'assentament de presentació

L'efecte principal de l'assentament de presentació és la **reserva d'un rang** per a l'assentament definitiu que al seu dia es practiqui sobre el document presentat; si aquest s'arriba a practicar, els seus efectes es produiran com si s'hagués estès i autoritzat el mateix dia i hora de presentació; si no, l'assentament de presentació caduca i no produeix cap efecte. Així es deriva de l'article 24 LH: "Es considera com a data de la inscripció per a tots els efectes que aquesta hagi de produir la data de l'assentament de presentació, que ha de constar en la inscripció mateixa."

De manera que per a apreciar aquesta preferència no s'ha d'atendre la data de la inscripció, que figura al final, i que correspon al dia en què la signa el registrador, sinó a la data de la presentació, les dades de la qual també figuren en la inscripció, normalment en l'últim paràgraf, en ressenyar el títol que causa la inscripció i la seva presentació en el Registre.

El moment de la presentació pot determinar, en els casos més vistosos i importants, l'adquisició i pèrdua de drets.

Exemple

Són el cas de la doble venda de l'article 1473 Cc, que "la propietat pertany a l'adquirent que abans l'hagi inscrit en el Registre", com s'ha vist en el mòdul anterior.

3. Vigència i pròrroga de l'assentament de presentació

3.1. El termini de seixanta dies hàbils

L'assentament de presentació té una vigència o durada de seixanta dies (arts. 17, 19, 66 i 255 LH), hàbils (art. 109 RH), sense comptar el dia de la presentació, però sí l'últim del termini (art. 5 Cc). D'aquesta manera, es pot considerar que el dia de la presentació és el dia zero i que l'assentament caduca el dia número seixanta, a l'hora del tancament diari.

I, llevat de cas de pròrroga, el transcurs del termini extingeix l'assentament de presentació; de manera que si en aquell termini no s'ha despatxat el document (per defectes del títol o perquè qui el presenta l'ha retirat i no l'ha tornat a presentar) l'assentament caduca i ha de ser cancel·lat. La caducitat comporta l'extinció absoluta de l'assentament, com si no s'hagués practicat mai.

És interessant recalcar els efectes extintius totals de la caducitat. L'assentament de presentació es pot repetir totes les vegades que l'interessat vulgui, però hi ha una creença vulgar que no per errònia és menys estesa: de vegades es presenta un document el registre del qual no es pot fer perquè hi ha algun defecte, algun obstacle registral o per falta de pagament d'impostos, perquè el presentador ha retirat el document i no l'ha tornat a presentar després, o per una altra causa, i quan caduca l'assentament, es presenta de nou, i així repetidament; i es fa pensant erròniament que d'aquesta manera es conserva el rang registral de la primera vegada que l'escriptura es va presentar, com si la nova presentació fos una pròrroga de la primera. És erroni, perquè en cada nova presentació el document es col·loca darrere en el rang de tots els documents que en aquell moment figurin presentats.

Ha d'observar-se que el que s'ha dit sobre la vigència de l'assentament de presentació és independent del termini de despatx que disposa el registrador, que és el dels 15 dies següents a la data de l'assentament de presentació, encara que si el títol hagués estat retirat abans de la inscripció o tingués defectes esmenables, o existeixi pendent d'inscripció un títol presentat amb anterioritat, el termini de 15 dies es computarà des de la data de la devolució, l'esmena o la inscripció del títol previ, respectivament. En aquests casos, la vigència de l'assentament de presentació s'entendrà prorrogat fins a la terminació del termini d'inscripció (art. 18 LH). Les inscripcions practicades en el despatx d'un títol seran vàlides sempre que es facin dins del termini de vigència de l'assentament de presentació, encara que no s'hagin complert els terminis de despatx; aquest serà un problema de responsabilitat registral, però no de validesa d'assentaments. En canvi, la inscripció practicada després de caducat l'assentament de presentació del títol que la motiva, seria nul·la.

La pròrroga la fa constar el registrador mitjançant una nota al marge dels assentaments de presentació¹.

3.2. Pròrroga automàtica de fins a quinze dies

Si el termini de seixanta dies és automàtic i improrrogable podria succeir que el presentador retirés el document i no el tornés a presentar fins a l'últim dia del termini, amb la qual cosa el registrador només tindria un dia, uns quants minuts potser, per despatxar-lo. Pot passar el mateix si és pendent de despatx un títol presentat anteriorment: quan el registrador despatxa el primer document,

Quadres de venciments

Per a facilitar el càlcul dels dies hàbils, els registres (i gestors) solen elaborar quadres de venciments, que recullen els dies hàbils de cada any agrupats en columnes de trenta, de manera que, partint del dia de presentació, dues columnes a la dreta i a la mateixa altura apareix el dia del venciment. Aquests quadres són fàcils d'aconseguir en qualsevol Registre i només se n'ha d'advertir de la validesa exclusivament limitada al districte hipotecari, ja que en un altre registre pot variar lleugerament per les diferents festes locals o autonòmiques.

⁽¹⁾Art. 432.3 RH

pot ser que per a despatxar el segon només tingui pocs dies, hores o minuts. Per a evitar l'inconvenient de les dues situacions, es concedeix una pròrroga pel temps necessari perquè el registrador disposi de quinze dies (quinze dies si es presenta el document de què es tracti o es despatxa el previ l'últim dia dels seixanta, catorze si és el penúltim, etc.). Però cal tenir en compte que aquesta pròrroga es concedeix al registrador, per a despatxar, però no als interessats; de manera que, vençut el temps natural de seixanta dies de l'assentament de presentació, els interessats ja no poden retirar el títol, llevat que desisteixin de la inscripció, ni esmenar defectes, ja que si ho fan al final del termini de la pròrroga, seria necessària una nova pròrroga, i així successivament. (Aquest és el règim de l'art. 18.2 LH, redactat per L 62/30.12.2003, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, amb la qual cosa s'ha d'entendre derogat el de l'art. 97 RH, que ja havia estat qüestionat, i en part anul·lat, per l'S 31.01.2001.)

3.3. Pròrroga per qualificació registral negativa

En el cas de qualificació negativa, com veurem més endavant, el registrador ha d'estendre una nota al peu del document i notificar aquesta qualificació al presentador i al notari, autoritat o funcionari del qual procedeixi el document; en aquest cas, l'article 323 LH estableix que "s'entén prorrogat automàticament l'assentament de presentació per un termini de seixanta dies comptats des de la data de l'última notificació a què es refereix l'article anterior".

A més, si l'interessat interposa un recurs contra la qualificació negativa, l'assentament de presentació es prorroga, com veurem més endavant, durant la substanciació del recurs i una mica més.

Vegeu també

Vegeu detall en l'art. 327, paràgrafs 3 i 10, LH.

3.4. Altres pròrrogues

El Reglament hipotecari preveu altres pròrrogues de l'assentament de presentació que són menys usades que les vistes anteriorment: per pagament d'impostos per cent vuitanta dies, perquè s'hagi de despatxar prèviament un altre títol presentat posteriorment, per manament en causa criminal, o per pròrroga d'altres títols contradictoris o connexos.

1) Per pagament d'impostos per cent vuitanta dies

Quan, retirat el document per a pagament d'impostos, l'Oficina de Gestió no l'hagi tornat a l'interessat, es pot obtenir una pròrroga de fins a cent vuitanta dies des de la data de l'assentament; l'article 432.1.b RH preveu aquesta pròrroga de l'assentament de presentació. En l'actualitat és poc utilitzada, ja que el sistema usual d'autoliquidació de l'impost permet una inscripció ràpida.

2) Per despatxar previ d'un altre títol presentat posteriorment

L'article 432.1.c RH estableix que "en cas que per a despatxar un document sigui necessari inscriure'n prèviament algun altre de presentat posteriorment, l'assentament de presentació del primer es prorroga, a instàncies del seu presentador o interessat, fins a trenta dies després d'haver estat despatxat el document presentat posteriorment, o fins al dia en què caduqui l'assentament de presentació d'aquest". No obstant, el termini de 30 dies que estableix aquest precepte ha d'entendre's superat per l'article 18 LH, de manera que el termini de la pròrroga serà de 15 dies i no de 30.

Un cas possible (encara que no freqüent) és que s'atorgui una escriptura de compravenda de A a B i una altra de préstec amb hipoteca constituïda per B a favor de C; es presenta aquesta última, que no es pot despatxar, perquè estigui la finca inscrita en favor de A, i, quan és a punt de caducar l'assentament, es presenta la primera compravenda. Si el registrador no despatxa aquesta última urgentment, de vegades en només uns quants minuts, caducaria l'assentament del primer document. Per això s'en fa la pròrroga.

3) Per manament en una causa criminal

L'article 432.1.d RH estableix que "el termini de vigència dels assentaments de presentació es pot prorrogar [...] en cas que, vigent l'assentament de presentació i abans de despatxar-lo, es presenti una ordre judicial en causa criminal que ordeni al Registrador que s'abstingui de practicar operacions en virtut de títols atorgats pel processat. En aquest supòsit es pot prorrogar l'assentament de presentació fins a l'acabament de la causa".

4) Per pròrroga d'altres de contradictoris o connexos

Com que la pròrroga d'un assentament en podria perjudicar altres de relatius a la mateixa finca, l'article 432.2 RH estableix que "la pròrroga del termini de vigència dels assentaments de presentació i, si escau, de les anotacions preventives per defectes esmenables comporta la pròrroga dels assentaments de presentació anteriors o posteriors relatius a títols contradictoris o connexos".

4. El requisit de liquidació prèvia d'impostos

En principi, el Registre està tancat per als actes subjectes a un impost si no n'acredita el pagament. La regla general és en l'article 254 LH: "No es pot fer cap inscripció en el Registre de la Propietat, sense que s'acrediti prèviament el pagament dels impostos que estableixen o que estableixin les lleis, si els merita l'acte o contracte que es pretengui inscriure."

Consulta recomanada

En el mateix sentit que la regla general de l'article 254 LH, vegeu l'article 122 RD 828/29.05.1995, Reglament de l'impost sobre TP i AJD.

Aquest tancament afecta tots els assentaments, menys l'assentament de presentació; de manera que és possible, i fins i tot aconsellable i usual, presentar el document en el Registre, retirar-lo per al pagament d'impostos i tornar a presentar-lo una vegada liquidat. La inscripció que al seu dia es practiqui es fa amb efectes des de l'assentament de presentació, però, com és lògic, sempre que el document torni dins el termini de vigència de l'assentament, ja que, altrament, aquest ha caducat i no és possible revitalitzar-lo. Per tot això l'article 255 LH estableix que "es pot estendre l'assentament de presentació abans que es verifiqui el pagament de l'impost; en aquest cas, se suspenen la qualificació i la inscripció o operació sol·licitada i es torna el títol a qui l'hagi presentat, a fi que se satisfaci l'impost esmentat".

La Direcció General (des de la R. 01.03.2006, BOE 13.05.2008) va interpretar que el Registrador no havia de suspendre la qualificació, sinó qualificar el document, assenyalant com un dels defectes la falta de pagament de l'impost. No obstant això, alguna d'aquestes Resolucions va ser impugnada davant els tribunals de justícia. Finalment, la Resolució de 3 de març de 2012 va rectificar el criteri anterior i va afirmar que, en cas de falta d'acreditació del pagament de l'impost, el Registrador havia de practicar l'assentament de presentació i suspendre la qualificació. La qüestió no és supèrflua ja que, com ja hem vist, la qualificació negativa comporta la pròrroga de l'assentament de presentació mentre que suspendre la qualificació no comporta cap pròrroga.

Segons l'article 5 RDLeg 1/24.09.1993, text refós de la Llei de l'impost sobre TP i AJD, "els béns i drets transmesos queden afectes, sigui quin sigui el seu posseïdor, a la responsabilitat del pagament dels impostos que gravin aquestes transmissions, llevat que aquell resulti ser un tercer protegit per la fe pública registral [...]".

Precisament per a informar dels possibles tercers i evitar que puguin al·legar el seu desconeixement de l'afecció, al marge de la inscripció es fan constar les possibles responsabilitats fiscals.

D'aquesta manera, qui adquireix una finca o un dret real sobre la finca es pot trobar amb una responsabilitat preferent perquè l'impost en una transmissió anterior no es va liquidar pel valor real dels béns, o l'acte contenia un concepte liquidable que no es va liquidar, o es va al·legar una exempció o prescripció improcedent, etc.

5. Retirada del document i desistiment

5.1. Retirada del document

Una vegada presentat un document, abans o després de la qualificació, però abans del seu despatx, el presentador o l'interessat el poden retirar lliurement. Segons l'article 427 RH, estès l'assentament de presentació, el presentador o l'interessat poden retirar el document sense cap altra nota que l'expressiva que ha estat presentat:

La retirada **no extingeix l'assentament**: si el document es torna a presentar dins el termini de vigència de l'assentament de presentació, es despatxarà, i la inscripció o assentament que es practiqui tindrà efectes des de la data inicial de l'assentament de presentació².

⁽²⁾Art. 24 LH

Motius

La retirada és una operació molt freqüent. És el que, com s'ha vist, sol fer-se per a pagar l'impost; però també es pot fer per a complir qualsevol altre tràmit o formalitat, o per a sol·licitar l'assentament de presentació en un altre Registre, o per a qualsevol altra finalitat. No és necessari indicar la causa per la qual es retira el document.

5.2. Desistiment de la inscripció

Segons l'article 433 RH, "durant la vigència de l'assentament de presentació, el presentador o els interessats poden desistir, de manera total o parcial, de la seva sol·licitud d'inscripció".

L'efecte propi d'un desistiment total de la sol·licitud d'inscripció és l'**extinció anticipada de l'assentament de presentació**, i la seva conseqüent cancel·lació. Els documents presentats posteriorment ascendeixen de rang, sense haver d'esperar a la caducitat de l'anterior. Precisament per la gravetat d'aquests efectes, el mateix article estableix que, "quan sigui total, s'ha de formular en un document públic o privat amb signatures legitimades notarialment". És, doncs, un acte molt formal i poc freqüent.

6. Qualificació registral

6.1. Contingut

La funció més característica del registrador mercantil és la qualificació dels documents presentats per a inscriure'ls; consisteix, si se segueix l'article 18 LH, en una verificació, abans de la inscripció i sota la responsabilitat personal del registrador.

1) Qualificació de documents en general

Aquesta qualificació o verificació comprèn, en general:

- La **legalitat** de les formes extrínseques dels documents de tota classe en virtut de la qual se sol·licita la inscripció; tot això segons les lleis que determinen la forma dels actes jurídics o la no-expressió, o l'expressió sense la claredat suficient, de qualsevol de les circumstàncies que, segons la Llei i aquest Reglament, ha de contenir la inscripció, sota pena de nul·litat³.
- La **capacitat dels atorgants**. Comprèn tant la capacitat pròpiament dita, jurídica o d'obrar, com el poder dispositiu per a l'acte, finca o dret de què es tracti.
- La **validesa** dels actes dispositius que contenen les escriptures públiques.

⁽³⁾Art. 98 LH

Divergències

Aquesta qualificació la realitza cada registrador sota la seva responsabilitat; per això, i perquè el dret no és una ciència exacta, poden sorgir divergències de qualificació entre uns i altres registradors, sobretot en temps de canvis legislatius recents o freqüents. Però, a part que aquestes divergències són pròpies de tots els estaments jurídics, i potser de la mateixa naturalesa humana, hi ha factors que actuen com a catalitzadors d'una uniformitat desitjada: les resolucions de la Direcció General, les freqüents reunions de treball dels registradors, els seminaris de consulta, les seves converses i conclusions juntament amb notaris i altres professionals del dret, les abundants publicacions pràctiques en llibres i revistes jurídiques...

2) Qualificació de documents judicials

La qualificació l'ha de fer el registrador sobre documents de tota classe (art. 18 LH). Però, si es tracta de documents judicials, el respecte a la decisió judicial i el deure constitucional d'obediència imposa uns límits a la qualificació; i així, l'article 100 RH la restringeix als punts següents:

- Competència del jutjat o tribunal.
- Congruència del mandat amb el procediment o judici en què s'hagi dictat.
- Formalitats extrínseques del document presentat.

- Obstacles que sorgeixin del Registre. Entre aquests, destaquen amb més freqüència el fet que no s'hagi seguit el procediment amb el titular registral.

És una doctrina reiterada de la DGRN que el registrador no pot qualificar l'ordre rigorós del procediment (R 15.07.1988), ni la justícia de la decisió (R. 30.07.1993); en general, sobre qualificació negativa de documents judicials, podeu consultar les raons de la Direcció en R 17.07.2007 (BOE 07.08.2007).

3) Qualificació de documents administratius

També per raons d'autoritat s'ha de restringir respecte als documents administratius la qualificació registral, encara que amb un marge més ampli per al registrador que el que té en documents judicials. Així ho entén l'article 99 RH, que estén la qualificació a:

- Competència de l'òrgan.
- Congruència de la resolució amb la classe d'expedient o procediment seguit.
- Formalitats extrínseques del document presentat.
- Tràmits i incidències essencials del procediment; té especial importància la qualificació dels tràmits del procediment administratiu, especialment quan es refereix a notificacions l'omissió de les quals pot provocar la indefensió dels interessats.
- Relació del procediment amb el titular registral; de manera que no es pugui inscriure un acte que no hagi consentit el titular registral o que no li hagi estat imposat en un procediment seguit contra ell.
- Obstacles que sorgeixin del Registre.

6.2. Elements

Segons l'article 18 LH, la qualificació s'ha de fer a partir del que resulti de dos elements: els documents presentats i els assentaments del Registre (R 11.05.1999).

1) Els documents presentats

En principi, el registrador ha de qualificar els documents presentats per a inscripció segons el que en resulti, o bé considerant també d'altres que es puguin presentar com a complementaris, esmenadors, etc. d'aquells.

Consulta recomanada

Sobre qualificació registral de documents administratius, podeu consultar la R 25.03.2008 (BOE 16.04.2008) i la R 30.04.2008 (BOE 23.05.2008).

Qualificació de documents presentats

El registrador només pot qualificar els documents que li hagin estat presentats, i aquests són els que s'han de tenir en compte davant un eventual recurs. Diferents resolucions, basant-se en l'article 326 LH (per exemple, l'R 05.02.2009, BOE 14.03.2009), diuen que només es poden discutir en recurs governatiu les qüestions que es relacionin directament i immediatament amb la qualificació del registrador, i que s'han de rebutjar de ple les peticions basades en documents no presentats dins el termini i en la forma escaient.

2) Els assentaments del Registre

Els assentaments en què es basi la qualificació són ordinàriament els assentaments del foli registral en què es pretén un nou assentament, ja que no es pot obligar el registrador a consultar o tenir presents tots els del Registre, però tampoc no se li impedeix de fer-ho; de manera que la seva qualificació es pot basar en qualsevol assentaments registrals. I fins i tot la Direcció General en les seves últimes resolucions declara que el Registrador no solament pot, sinó que ha de consultar altres Registres a fi de dur a terme una correcta qualificació. Per exemple, haurà de consultar el Registre Mercantil o el Registre Públic Concursal a fi d'apreciar la capacitat del transmissor si dubta que aquest es troba en concurs de creditors.

6.3. Efectes concretats en la inscripció

La qualificació del registrador no implica un judici a tots els efectes del document presentat; al contrari, l'article 101 RH estableix que la qualificació dels documents presentats en el Registre "s'entén limitada als efectes d'estendre, suspendre o denegar la inscripció, anotació, nota marginal o cancel·lació sol·licitada". D'aquesta manera n'exhaureix la virtualitat i no impedeix que el document pugui tenir efectes en un altre àmbit diferent del registral, ni que els interessats puguin discutir judicialment sobre la seva validesa o eficàcia mitjançant l'anomenat recurs judicial, que tractarem més endavant.

La manera com actui després el registrador varia segons el sentit i contingut de la seva qualificació:

⁽⁴⁾Art. 19 bis i 253.3 LH i 434.4 RH

1) **Qualificació positiva.** Si la qualificació és positiva ha de practicar els assentaments sol·licitats en els llibres corresponents, i ho ha de fer constar així en una nota al peu del títol i al marge de l'assentament de presentació.

2) **Qualificació negativa parcial.** Si els obstacles apreciats impedeixen només la inscripció de part del títol, se'n pot fer la inscripció parcial, i indicar els motius de la suspensió o denegació de la resta, si bé per a això es requereix el consentiment de l'interessat.

3) **Qualificació negativa.** Si el registrador observa obstacles que impedeixin la inscripció, l'ha de suspendre (si els defectes són esmenables) o denegar (si són inesmenables), i ho ha de fer constar així en una nota al peu del títol i al marge de l'assentament de presentació.

Tant si els defectes són esmenables com inesmenables, els interessats poden interposar recurs governatiu, demanar qualificació substitutòria o acudir a l'anomenat *recurs judicial*⁴.

6.4. La nota de qualificació

Quan el registrador qualifica positivament no estén una nota ni fa cap acte formal per plasmar aquest criteri; simplement, practica la inscripció o l'assentament sol·licitat i fa constar al peu del títol els assentaments que s'han

fet. Però si aprecia un defecte esmenable o inesmenable per a la inscripció del títol presentat ho ha de fer constar així al peu del títol i al marge de l'assentament de presentació, i a la nota de qualificació negativa que ha de redactar el Registrador hauran de constar les causes impeditives, suspensives o denegatòries i la motivació jurídica d'aquestes ordenada en fets i fonaments de dret, amb indicació dels mitjans d'impugnació, l'òrgan davant el qual ha de recórrer-se i el termini per interposar-lo.

Segons l'article 322 LH, "la qualificació negativa del document o de clàusules concretes d'aquest s'ha de notificar al presentador i al notari que autoritza el títol presentat i, si escau, a l'autoritat judicial o al funcionari que l'hagi expedit".

7. Esmena de defectes

7.1. Regla general i excepcions

Quan els interessats adverteixen un defecte en el títol presentat o, en general, en la seva pretensió d'inscripció, sigui espontàniament, sigui per una qualificació del registrador, la seva actuació més normal és la tendent a l'esmena; és clar que aquesta esmena només és possible si es tracta dels anomenats *defectes esmenables*, però no en la denegació de la inscripció per un defecte inesmenable. La regla general de l'article 110 RH és que "les faltes esmenables, sigui quina sigui la seva procedència, es poden esmenar mitjançant una instància dels interessats, que s'ha d'arxivar en el Registre, sempre que no sigui necessari un document públic o un altre mitjà especialment adequat".

El precepte és força **imprecís en admetre la instància** com a mitjà esmenador ordinari, quan en realitat la regla general és l'excepció i viceversa: La norma és l'accés al Registre per mitjà del document públic⁵, norma que s'ha de complir especialment quan el defecte consisteixi en la falta de poders, llicències, autoritzacions⁶ o en defectes de forma dels instruments públics⁷.

⁽⁵⁾Art. 3 LH i 33 RH

⁽⁶⁾Art. 1280.5 Cc

⁽⁷⁾Art. 22 LH

7.2. Anotació preventiva per defecte esmenable

La vigència limitada de l'assentament de presentació, fins i tot amb la pròrroga després de la notificació d'una qualificació negativa, pot ser insuficient per a l'interessat que pretengui esmenar un defecte assenyalat en la qualificació del registrador. La manera de prolongar els efectes de l'assentament de presentació és l'anotació preventiva per defecte esmenable dels articles 323.3, 42.9 i 96 LH i 430 RH.

Actualment l'anotació preventiva de suspensió no té ja la mateixa importància que va tenir, ni serveix com antany per a preparar el recurs governatiu contra la qualificació, perquè "el termini per a la interposició és d'un mes i es computa des de la data de la notificació de la qualificació (art. 326 LH), i, com que s'entén prorrogat automàticament l'assentament de presentació per un termini de seixanta dies comptats des de la data de l'última notificació", l'assentament sempre és vigent en interposar el recurs davant de la Direcció General.

L'anotació preventiva per defecte esmenable no es pren d'ofici, sinó només "si el presentador o interessat ho sol·liciten". I es practica de manera semblant a la inscripció o assentament definitiu, però advertint de la seva provisionalitat i del defecte. L'aparença en el llibre és com la d'una inscripció, encara que es distingeix perquè està assenyalada amb una lletra, no amb un número, i perquè al final, en l'"acta d'inscripció", el registrador no

diu que inscriu, sinó que, "havent observat el defecte de [...], es pren anotació de suspensió per al termini de seixanta dies [...]".

Només és procedent per a defectes esmenables; no, en canvi, quan el defecte és inesmenable i la qualificació registral, en conseqüència, de denegació. Ja s'ha assenyalat que de vegades la línia divisòria entre una i altra classe de defectes i qualificacions és imprecisa o ambigua.

S'ha d'entendre procedent no solament quan se sol·licita (i se suspèn) un assentament d'inscripció, sinó també quan es pretenen altres assentaments: de cancel·lació, en què l'anotació preventiva amenaça de cancel·lació la inscripció corresponent, però sense cancel·lar-la encara; anotació preventiva, que dóna lloc a una anotació preventiva de suspensió d'una anotació d'una altra classe, o nota marginal, supòsit que no provoca una anotació pròpiament dita, sinó l'anomenada *nota marginal preventiva*.

1) Els seixanta dies i la seva relació amb l'assentament de presentació

L'article 96 LH estableix que "l'anotació preventiva per defectes esmenables del títol caduca al cap de seixanta dies de la seva data". Els seixanta dies es computen, igual que els de l'assentament de presentació, per dies hàbils, però des de la data en què es practiqui l'anotació mateixa. Per això, i a fi de disposar del màxim temps possible per a l'esmena del defecte, convé sol·licitar-la quan estigui a punt de vèncer el termini de vigència de l'assentament de presentació, o abans, però condicionada a la proximitat del venciment (si se sol·licita i s'obté al principi dels seixanta dies de vigència de l'assentament de presentació, s'encavalcarien els efectes de tos dos assentaments, presentació i anotació, amb la qual cosa el termini per a esmenar o recórrer només s'hauria allargat uns quants dies, o potser ni un de sol).

Vegeu també

Vegeu l'art. 109 RH.

2) Pròrroga

L'anotació es pot prorrogar fins a cent vuitanta dies o excepcionalment un any⁸ (art. 205 RH). L'article 96 LH estableix que aquest termini "es pot prorrogar fins a cent vuitanta dies per una causa justa i en virtut de providència judicial"; és a dir, cent vuitanta dies des de la data de l'anotació.

⁽⁸⁾Art. 205 RH

3) Conversió

Posteriorment, si el defecte s'esmena dins el termini de vigència de l'anotació, aquesta es converteix en inscripció o assentament definitiu. L'article 196 RH estableix que "l'anotació preventiva es pot convertir en inscripció quan la persona a favor de la qual està constituïda adquireixi definitivament el dret anotat" (està parlant d'anotacions preventives en general; en l'anotació per defecte esmenable s'ha d'entendre que és procedent la conversió quan s'esmena el defecte).

8. Recursos contra la qualificació

8.1. Sol·licitud de registrador substituït

Els articles 18 i 19 bis LH concedeixen als interessats "la possibilitat de demanar la qualificació d'un altre registrador, segons el quadre de substitucions aprovat per la Direcció General, quan la del registrador al qual correspongui sigui negativa o quan no es qualifiqui dins el termini". El RD 1039/01.08.2003 regula aquest dret dels interessats per a instar la intervenció del registrador substituït.

D'aquest Reial decret interessa destacar:

- El Col·legi de Registradors ha d'indicar als interessats, a sol·licitud d'aquests, el registrador substituït que els correspon.
- La petició de la segona qualificació s'ha de presentar al substituït dins els quinze dies següents a la qualificació desestimària.
- Si la segona qualificació és estimatòria, el registrador substituït ha de comunicar l'autorització de l'operació al registrador substituït, i adjuntar-hi el text comprensiu de la minuta de l'assentament i la documentació rebuda.
- El registrador substituït ha de practicar l'operació registral sol·licitada en el termini de tres dies hàbils des de la recepció de la documentació corresponent.

8.2. Recurs governatiu

El recurs governatiu contra la qualificació del registrador és una de les possibles actuacions de l'interessat o del notari **davant una qualificació negativa** que suspengui o denegui la pràctica dels assentaments sol·licitats. L'article 66 LH estableix que "els interessats poden reclamar governativament contra la qualificació del títol feta pel registrador, en què se suspengui o denegui l'assentament sol·licitat". Els articles 322 a 329 LH desenvolupen la tramitació del recurs; també s'hi refereixen els articles 112 i seg. RH, que en gran part s'han de considerar tàcitament derogats per la Llei, encara que formalment no ho hagin estat.

A Catalunya, i tractant-se de matèries pròpies de dret català, el recurs s'interposa davant de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, conforme a la Llei 5/28.04.2009, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya (DOGC 07/05/2009).

1) Subjecte

El recurs el poden entaular els interessats, els seus representants, el notari autoritzant del títol o en la substitució del qual es va autoritzar, l'autoritat judicial de la qual provingui el títol, el Ministeri Fiscal en afers judicials en què hagi de ser part. Tot això resulta de l'article 325 LH.

2) Objecte

Segons l'article 326 LH, "el recurs ha de recaure exclusivament sobre les qüestions que es relacionin directament i immediatament amb la qualificació del registrador, i s'ha de rebutjar qualsevol altra pretensió basada en altres motius o en documents no presentats dins el termini i en la forma escaient".

És a dir:

- Només es pot discutir en el recurs la qualificació de suspensió o denegació del registrador; però no es pot recórrer contra els assentaments practicats ni sobre la manera com han estat fets, perquè aquests assentaments estan sota la salvaguarda dels tribunals⁹ i la seva rectificació requereix el consentiment del titular registral o una resolució judicial en un judici declaratiu entaulat contra ell.
- No es poden al·legar motius a documents que no es van presentar al registrador perquè els qualifiqués.

⁽⁹⁾Art. 1 LH

3) Tramitació

El recurs s'interposa mitjançant un escrit dirigit a la Direcció General, que s'ha de presentar en el Registre la decisió del qual es recorre, en el termini d'un mes des de l'última notificació de la qualificació. La decisió de la Direcció General adopta la forma de resolució, es publica en el BOE i s'hi pot recórrer judicialment pels tràmits del judici verbal, davant els jutjats de la capital de la província a què pertanyi el lloc en què estigui situat l'immoble i, si escau, els de Ceuta o Melilla. Les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques s'han de publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

També es pot interposar directament davant el Jutjat; en aquest cas el termini és de dos mesos. El recurs davant de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques no admet l'alternativa judicial, que només pertoca com a impugnació de la resolució que dicti la Direcció General.

Un dels efectes propis del recurs governatiu és la pròrroga (o *suspensió*, com l'anomena el Reglament), de l'assentament de presentació o, si escau, de l'anotació preventiva de suspensió, i els assentaments de presentació contradictoris o connexos.

Consulta recomanada

La doctrina exposada es repeteix molt en la jurisprudència de la Direcció. Per exemple, podeu consultar la R 05.02.2009 (BOE 14.03.2009) i la R 23.05.2009 (BOE 16.06.2009).

8.3. L'anomenat *recurs judicial*

Quan l'article 66 LH comença a regular el dret dels interessats a recórrer governativament, hi afegeix que sense perjudici d'acudir, si volen, als tribunals de justícia per a ventilar i contendir entre ells sobre la validesa o nul·litat dels mateixos títols. És a dir, que els tribunals, en un litigi entre els interessats, poden declarar, en contra de l'apreciació del registrador, que el document està estès en forma legal, que l'acte que recull és vàlid o que un atorgant té capacitat o poder dispositiu, i en aquest cas el registrador l'hauria d'inscriure. Encara que doctrinalment s'anomeni *recurs judicial* no és pròpiament, com es pot veure, un recurs contra una qualificació registral.

Resum

La inscripció dels títols en el Registre la pot demanar qui adquireixi el dret, qui el transmeti, qui tingui interès a assegurar el dret que s'hagi d'inscriure i qui tingui la representació de qualsevol d'ells. Es presumeix la representació en qui presenti el document en el Registre.

La presentació física s'ha de fer durant les hores d'obertura al públic del Registre.

El notari i altres autoritats poden presentar el títol per fax o telemàticament amb signatura electrònica.

L'assentament de presentació és el que el registrador estén en el llibre diari d'operacions per fer constar el moment exacte d'ingrés en el Registre de cada document. En aquest llibre diari només es presenten els documents que siguin aptes per a causar alguna operació registral.

L'assentament de presentació té una vigència de seixanta dies hàbils sense comptar el dia de la presentació, però sí l'últim del termini.

Llevat de cas de pròrroga, el transcurs del termini extingeix l'assentament de presentació.

L'assentament de presentació es pot prorrogar per diverses causes que és necessari repassar.

El termini de despatx de què disposa el registrador és el dels quinze dies següents a la data de l'assentament de presentació; encara que si el títol ha estat retirat abans de la inscripció o té defectes esmenables, o estigués pendent d'inscripció un títol presentat amb anterioritat, el termini indicat es comptarà des de la devolució, l'esmena o la inscripció del títol previ, respectivament.

El Registre està tancat per als actes subjectes a un impost si no se n'acredita el pagament.

Durant la vigència de l'assentament de presentació, qui el presenta o els interessats poden desistir, totalment o parcialment, de la seva sol·licitud d'inscripció. L'efecte propi d'un desistiment total de la sol·licitud d'inscripció és l'extinció anticipada de l'assentament de presentació.

La qualificació registral, que és la funció característica del registrador, comprèn, en general:

- La legalitat de les formes extrínseques dels documents.
- La capacitat dels atorgants.
- La validesa dels actes dispositius que contenen les escriptures públiques.

Però no comporta un judici a tots els efectes del document presentat, sinó només als efectes d'inscriure o de suspendre o denegar la inscripció.

La qualificació registral només es pot fer basant-se en els documents presentats i en els assentaments del Registre.

La qualificació s'ha de fer sobre documents de tota classe. Però, si es tracta de documents judicials, el respecte a la decisió judicial i el deure constitucional d'obediència imposen uns límits a la qualificació; el mateix passa, en menor mesura, amb els documents administratius.

Quan el registrador qualifica positivament no estén cap nota ni fa cap acte formal per plasmar aquest criteri; simplement practica la inscripció o l'assentament sol·licitat.

Si aprecia un defecte esmenable o inesmenable per a la inscripció del títol presentat ho ha de fer constar així al peu del títol i al marge de l'assentament de presentació, i notificar-ho a qui el presenta i a l'autoritat de la qual emana el títol.

Les faltes esmenables es poden esmenar mitjançant un instància, sempre que no sigui necessari un document públic. Per disposar de més temps per a fer aquesta esmena, els interessats poden demanar una anotació preventiva per defectes esmenables, que caduca al cap de seixanta dies de la seva data, encara que es pot prorrogar fins a cent vuitanta dies; si el defecte s'esmena dins el termini de vigència de l'anotació, aquesta es converteix en inscripció o assentament definitius.

Davant una qualificació negativa, els interessats poden demanar una segona qualificació feta per un altre registrador.

I també poden interposar recurs davant de la Direcció General dels Registres i del Notariat, el Jutjat de Primera Instància de la capital de província o la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, segons els casos. El recurs governatiu produeix la pròrroga de l'assentament de presentació i, si escau, de l'anotació preventiva de suspensió, i els assentaments de presentació contradictoris o connexos.

Activitats

1. Es proposa la confecció d'un esquema o una taula comparativa de les diferents situacions en què es poden trobar els assentaments de presentació de documents i dels seus terminis i pròrrogues.
2. Recomanem la lectura dels articles 322 a 328 LH i la confecció paral·lela d'un esquema procedimental, que assenyali el camí pel qual transcorre el recurs governatiu.

Exercicis d'autoavaluació

1. Quin és el termini de caducitat de l'assentament de presentació ordinari, i quan es practica mitjançant la remissió de dades per fax?
2. Es pot presentar un document privat de compravenda en l'espera d'atorgar l'escriptura pública?
3. Quina és la data des de la qual té efectes la inscripció del document?
4. Es pot presentar un document sense la liquidació prèvia dels impostos que reporti l'acte que conté?
5. Si està a punt d'acabar la vigència de l'assentament de presentació i de les seves pròrrogues i encara no hem pogut esmenar el defecte, què podem fer per no perdre la prioritat de l'assentament?
6. El registrador pot qualificar els documents judicials?
7. Si no estem d'acord amb la qualificació negativa del registrador, quines dues coses podem fer?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. Seixanta dies. El que es practica mitjançant la remissió de dades per fax té la mateixa durada, però ha de validar mitjançant la presentació física en el termini de deu dies.
2. No (art. 420 RH). L'article 3 LH i l'article 33 RH exigeixen documentació autèntica per a l'accés al Registre.
3. La de l'assentament de presentació (art. 24 LH).
4. Sí, es pot presentar i s'ha de presentar. El que no es pot fer és inscriure fins que se'n justifiqui la liquidació (arts. 254 i 255 LH).
5. Demanar una anotació preventiva de suspensió.
6. Sí, però sense entrar en el fons de la decisió.
7. Demanar la nova qualificació per part d'un registrador substituït o interposar recurs governatiu.