
Presentación del documento y proceso de registro

PID_00265034

Pedro Àvila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción	5
Objetivos	6
1. La presentación del documento	7
1.1. El presentante	7
1.2. La forma de presentación	7
2. El asiento de presentación	9
2.1. Concepto	9
2.2. Notas de despacho	9
2.3. Documentos presentables	9
2.4. Efectos del asiento de presentación	10
3. Vigencia y prórroga del asiento de presentación	11
3.1. El plazo de sesenta días hábiles	11
3.2. Prórroga automática hasta quince días	11
3.3. Prórroga por calificación registral negativa	12
3.4. Otras prórrogas	12
4. El requisito de previa liquidación de impuestos	14
5. Retirada del documento y desistimiento	15
5.1. Retirada del documento	15
5.2. Desistimiento de la inscripción	15
6. Calificación registral	16
6.1. Contenido	16
6.2. Elementos	17
6.3. Efectos concretados a la inscripción	18
6.4. La nota de calificación	19
7. Subsanación de defectos	20
7.1. Regla general y excepciones	20
7.2. Anotación preventiva por defecto subsanable	20
8. Recursos contra la calificación	22
8.1. Solicitud de registrador sustituto	22
8.2. Recurso gubernativo	22
8.3. El llamado recurso judicial	23

Resumen	25
Actividades	27
Ejercicios de autoevaluación	27
Solucionario	28

Introducción

El acto que abre el proceso de registro de un documento es su presentación en el Registro de la Propiedad competente y la correlativa extensión por éste del correspondiente asiento de presentación. La presentación no es un acto formal; no requiere más solemnidad que la presentación física del documento, por el interesado o su representante, en hora hábil, en el mostrador o escritorio destinado al efecto en cada Registro y, en su caso, la retirada del recibo que se le entregue; ni siquiera eso, si la presentación se hace por correo. Pero, junto a esta presentación ordinaria, deben estudiarse algunos supuestos que hasta hace poco eran excepcionales, pero que los nuevos avances técnicos van convirtiendo en usuales o arrumbando por obsoletos, según los casos: como la presentación por medio de Registro distinto al competente o la presentación por fax o telemática; además, el interesado puede modalizar la presentación acompañando una instancia con petición de determinadas actuaciones o con determinadas variantes en su solicitud de inscripción. El presente módulo desarrolla el itinerario del documento inscribible y da a conocer las distintas vicisitudes que puede atravesar un asiento de presentación, con análisis de la vigencia, las posibles prórrogas y los efectos de su caducidad. Se estudia, también, la calificación registral, eje central de la actividad del registrador, y, como consecuencias de una posible calificación negativa, la subsanación de los defectos que señale la nota de calificación o el recurso contra la calificación.

Objetivos

Creemos conveniente que con el estudio de este módulo se alcancen los hitos siguientes:

- 1.** Conocer las diferentes formas de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad.
- 2.** Aprender y retener, por su importancia práctica y efectos relevantes, los plazos de vigencia del asiento de presentación de documentos y sus posibles prórrogas.
- 3.** Comprender el contenido y finalidad de las calificaciones registrales.
- 4.** Conocer la posibilidad de subsanación de determinados defectos que impiden la inscripción del documento.
- 5.** Saber cuáles son los requisitos para la correcta interposición de un recurso gubernativo contra la calificación registral.

1. La presentación del documento

1.1. El presentante

El artículo 6 LH mantiene un amplio criterio respecto a la facultad de presentar el documento: 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.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

En la práctica, los Registros no suelen hacer muchas averiguaciones sobre la identidad de quien presenta un documento y sobre su interés o facultad para hacerlo; porque el artículo 39 RH presume la representación en quien presente el documento en el Registro. Si bien el artículo 40 RH veta la posibilidad de actuar como representantes al personal del Registro; sólo podrán presentar un documento en el concepto de interesados. En cambio, sí puede exigir el Registro una prueba de la identidad para retirar el documento presentado, pues sólo el presentante tiene derecho a retirarlo.

1.2. La forma de presentación

Caben varias formas de presentación del documento en el Registro para conseguir el asiento de presentación e iniciar el proceso de registración.

1) Presentación física

La presentación no es un acto formal; no requiere más solemnidad que la presentación física del documento, por el interesado o su representante, en hora hábil, en el mostrador o escritorio destinado al efecto en cada Registro y, en su caso, la retirada del recibo que se le entregue. Según el artículo 418.2 RH, "la presentación física sólo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro" (de lunes a viernes de 9 a 17 horas); y ese horario es automático e inflexible, porque el favor de unos minutos que se le hiciera a una persona podría ser a costa del derecho de otra.

2) Presentación por correo

El artículo 418.3 RH permite también la presentación por correo: "Se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día".

3) Presentación en Registro distinto. Si concurren razones de urgencia o necesidad, cualquiera de los otorgantes de un documento puede presentarlo al Registro de la Propiedad del distrito donde se haya otorgado, para que desde éste se remitan al Registro competente (por ejemplo, por telefax) los datos para hacer la presentación. El documento ha de ser presentado por el interesado en el Registro de destino en el plazo de 10 días hábiles; de lo contrario, el asiento caduca.

4) Presentación por telefax. Los notarios pueden presentar, en el Registro, las comunicaciones de haber autorizado las escrituras públicas por telefax u otro medio; y los órganos judiciales podrán presentar por telefax las resoluciones judiciales; de esta forma, el acceso al Registro puede ser casi inmediato, minimizando el riesgo de que se adelante un embargo u otro título imprevisto. En todo caso, interesa destacar que el asiento de presentación que se extienda caducará si, en el plazo de los 10 días hábiles siguientes, no se presenta en el Registro el documento auténtico. Esta presentación por telefax no pueden hacerla los particulares.

5) Presentación telemática. El notario y las autoridades judiciales o administrativas pueden presentar los documentos inscribibles de forma telemática con firma electrónica. Es el sistema que se va convirtiendo en ordinario, y es incluso el que el notario está obligado a realizar, salvo que los interesados le soliciten otra cosa. Esta presentación telemática surte los mismos efectos que la física y no necesita de una presentación física posterior, aunque en la práctica suele hacerse para acompañar los justificantes de pago del impuesto. La presentación telemática tampoco pueden hacerla los particulares, por lo que no conviene ahora detenerse en su compleja regulación.

Consulta recomendada

Para los que estén interesados en la presentación telemática, pueden consultar la redacción vigente de los artículos 112 L. 24/27.11.2001, 248 LH, 17 bis LN y 196 RN, y la R. 04.06.2007 en BOE 18.06.2007.

2. El asiento de presentación

2.1. Concepto

El asiento de presentación es el que el registrador extiende en el libro diario de operaciones para hacer constar el **momento exacto de ingreso**, en el Registro de cada documento, que pueda provocar alguna operación registral o la expedición de determinadas certificaciones y, por nota a su margen, las posteriores operaciones realizadas. Dice el artículo 416.2 RH que "al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el diario el asiento de presentación".

2.2. Notas de despacho

Al margen del asiento de presentación, y al pie del título, se harán constar en su día las operaciones realizadas en el despacho del título.

2.3. Documentos presentables

En el libro diario, sólo se presentan los **documentos que sean aptos para causar alguna operación registral**; aptitud por la forma (pública, en general) y por el contenido (relativo a derechos reales, en general). Bien entendido que, en el momento de la presentación, no se prejuzga si el documento acabará causando la operación solicitada o si ésta se suspenderá o denegará, sino sólo si es apto para hacerlo según las reglas generales sobre actos y documentos registrables.

Ejemplo

Una escritura pública de compraventa de una finca sita en la demarcación del Registro debe presentarse, porque la compraventa de inmuebles es un acto inscribible y la escritura pública es un medio idóneo para el acceso al Registro; aunque el registrador considere que la venta es nula por falta de capacidad, de poder dispositivo del vendedor, por incumplimiento de una prohibición legal o por cualquier otra causa; esos serán defectos que impidan la inscripción, pero no la presentación; al contrario: ésta es la que abre la posibilidad de una calificación negativa.

Sin embargo, el artículo 420 RH excluye de la presentación los documentos privados, los relativos a fincas de otros Registros y los que no puedan provocar una operación registral por su naturaleza, contenido o finalidad.

Y también, como se ha dicho, se presentan en el Registro los documentos que tienen por objeto la solicitud de determinadas certificaciones.

2.4. Efectos del asiento de presentación

El efecto principal del asiento de presentación es la **reserva de un rango** para el asiento definitivo que en su día se practique sobre el documento presentado; si éste llega a practicarse, sus efectos se producirán como si se hubiese extendido y autorizado el mismo día y hora de presentación; si no, el asiento de presentación caduca y no produce efecto alguno. Así resulta del artículo 24 LH: "Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma".

De manera que, para apreciar esa preferencia, no ha de atenderse a la fecha de la inscripción, que figura al final de la misma y que corresponde al día en que la firma el registrador, sino a la fecha de la presentación, cuyos datos figuran también en la inscripción, normalmente en el último párrafo, al reseñar el título que causa la inscripción y su presentación en el Registro.

El momento de la presentación puede determinar, en los casos más llamativos e importantes, la adquisición y pérdida de derechos.

Ejemplo

Es el caso de la doble venta del artículo 1473 Cc, en que "la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro", como se vio en el módulo anterior.

3. Vigencia y prórroga del asiento de presentación

3.1. El plazo de sesenta días hábiles

El asiento de presentación tiene una vigencia o duración de sesenta días (arts. 17, 19, 66 y 255 LH), hábiles (art. 109 RH), sin contar el día de la presentación, pero sí el último del plazo (art. 5 Cc). De esta manera, puede considerarse que el día de la presentación fuera el día cero; y que el asiento caduca el día número sesenta, a la hora del cierre diario.

Y, salvo caso de prórroga, el transcurso del plazo extingue el asiento de presentación; de manera que si en ese plazo no se ha despachado el documento (por defectos del título o porque el presentante lo ha retirado sin volverlo a presentar) el asiento caduca y debe ser cancelado; la caducidad supone extinción absoluta del asiento, como si no se hubiera practicado nunca.

Es interesante recalcar los efectos extintivos totales de la caducidad; porque el asiento de presentación puede repetirse cuantas veces desee el interesado; pero hay una creencia vulgar que, no por errónea, es menos extendida: ocurre, en ocasiones, que se presenta un documento cuya registración no puede hacerse por existir algún defecto, algún obstáculo registral, por falta de pago de impuestos, porque el presentante ha retirado el documento sin volverlo a presentar después, o por otra causa; y, al caducar el asiento, se vuelve a presentar de nuevo, y así repetidamente; y se hace pensando erróneamente que, con ello, se conserva el rango registral de la primera vez que la escritura fue presentada, como si la nueva presentación fuese una prórroga de la primera; equivocadamente, porque en cada nueva presentación el documento se coloca detrás en rango de todos los documentos que en ese momento figuren presentados.

Debe observarse que lo dicho sobre la vigencia del asiento de presentación es independiente del plazo de despacho de que dispone el registrador, que es el de los 15 días siguientes a la fecha del asiento de presentación, aunque si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción o tuviere defectos subsanables, o exista pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de 15 días se computará desde la fecha de la devolución, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción (art. 18 LH). Las inscripciones practicadas en el despacho de un título serán válidas siempre que se hagan dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, aunque no se hayan cumplido los plazos de despacho; este será un problema de responsabilidad registral, pero no de validez de asientos. En cambio, la inscripción practicada después de caducado el asiento de presentación del título que la motiva sería nula.

La prórroga se hace constar por el registrador por nota al margen de los asientos de presentación.¹

3.2. Prórroga automática hasta quince días

Si el plazo de 60 días fuese automático e improrrogable, podría suceder que el presentante retirase el documento y no lo volviese a presentar hasta el último día del plazo, con lo que el registrador sólo tendría un día, unos minutos tal vez, para su despacho; lo mismo puede pasar si existe pendiente de despacho un título presentado con anterioridad: cuando el registrador despacha el pri-

Cuadros de vencimientos

Para facilitar el cálculo de los días hábiles, los Registros (y gestores) suelen elaborar cuadros de vencimientos que recogen los días hábiles de cada año, agrupados en columnas de treinta, de manera que, partiendo del día de presentación, dos columnas a la derecha y a la misma altura aparece el día del vencimiento. Esos cuadros son fáciles de conseguir en cualquier Registro, y sólo debe advertirse de su validez exclusivamente limitada al distrito hipotecario, pues en otro Registro puede variar ligeramente por las distintas fiestas locales o autonómicas.

⁽¹⁾Art. 432.3 RH

mer documento, puede que tenga para despachar el segundo sólo unos pocos días, horas o minutos. Para evitar el inconveniente de las dos situaciones, se concede una prórroga por el tiempo necesario para que el registrador disponga de 15 días (15 días si se presenta el documento de que se trate o se despacha el previo el último día de los 60, 14 si el penúltimo, etc.). Pero obsérvese que esta prórroga se concede al registrador, para despachar, pero no a los interesados; de manera que, vencido el tiempo natural de 60 días del asiento de presentación, los interesados ya no pueden retirar el título, salvo que desistan de la inscripción, ni subsanar defectos; pues si lo hicieran al final del plazo de la prórroga, sería necesaria una nueva prórroga, y así sucesivamente. (Éste es el régimen del artículo 18.2 LH, redactado por L. 62/30.12.2003, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, con el que debe entenderse derogado el del artículo 97 RH, que ya había sido cuestionado, y en parte anulado, por la S. 31.01.2001).

3.3. Prórroga por calificación registral negativa

En el caso de calificación negativa, como luego se verá, el registrador ha de extender una nota al pie del documento y notificar esa calificación al presentante y al notario, autoridad o funcionario del que proceda el documento; en tal caso dice el artículo 323 LH que "se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior".

Además, si el interesado interpone recurso contra la calificación negativa, el asiento de presentación se prorroga, como luego se verá, durante la sustanciación del recurso y algo más.

Ved también

Ved detalle en art. 327, pfos. 3 y 10, LH.

3.4. Otras prórrogas

El Reglamento Hipotecario prevé otras prórrogas del asiento de presentación que son menos usadas que las antes vistas: por pago de impuestos por 180 días, por haberse de despachar previamente otro título presentado después, por mandamiento en causa criminal, o por prórroga de otros títulos contradictorios o conexos.

1) Por pago de impuestos por 180 días

Cuando, retirado el documento para pago de impuestos, no se haya devuelto al interesado por la Oficina de Gestión, puede obtenerse una prórroga hasta 180 días desde la fecha del asiento; el artículo 432.1.b RH prevé esa prórroga del asiento de presentación. En la actualidad, es poco utilizada, pues el sistema usual de autoliquidación del impuesto permite una rápida inscripción.

2) Por despacho previo de otro título presentado después

Dice el artículo 432.1.c RH que "en el caso de que para despachar un documento fuere necesario inscribir previamente algún otro presentado con posterioridad, el asiento de presentación del primero se prorrogará, a instancia de su presentante o interesado, hasta treinta días después de haber sido despachado el documento presentado posteriormente, o hasta el día en que caduque el asiento de presentación del mismo". No obstante, el

plazo de 30 días que establece este precepto debe entenderse superado por el artículo 18 LH, de modo que el plazo de la prórroga será de 15 días y no de 30.

Un caso posible (aunque no frecuente) es el de que se otorgue una escritura de compraventa de A a B y otra de préstamo con hipoteca constituida por B a favor de C; se presenta esta última, que no puede despacharse, por estar la finca inscrita a favor de A; y, cuando está para caducar el asiento, se presenta la primera compraventa; si el registrador no despachara esta última urgentemente, a veces en sólo minutos, caducaría el asiento del primer documento, y de ahí la prórroga de éste.

3) Por mandamiento en causa criminal

Dice el artículo 432.1.d RH que "el plazo de vigencia de los asientos de presentación podrá ser prorrogado [...] en el caso de que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa".

4) Por prórroga de otros contradictorios o conexos

Como la prórroga de un asiento podría perjudicar a otros relativos a la misma finca, el artículo 432.2, RH establece que "la prórroga del plazo de vigencia de los asientos de presentación y, en su caso, de las anotaciones preventivas por defectos subsanables llevará consigo la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos".

4. El requisito de previa liquidación de impuestos

En principio, el Registro está cerrado para los actos sujetos a un impuesto si no acredita su pago; la regla general está en el artículo 254 LH: "Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad, sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir".

Consulta recomendada

En el mismo sentido que la regla general del artículo 254 LH, ved el artículo 122 RD. 828/29.05.1995, Reglamento del Impuesto sobre TP y AJD.

Ese cierre afecta a todos los asientos, menos al asiento de presentación; de manera que es posible, e incluso aconsejable y usual, presentar el documento en el Registro, retirarlo para el pago de impuestos y volverlo a presentar una vez liquidado; la inscripción que en su día se practique se hará con efectos desde el asiento de presentación; pero, como es lógico, siempre que el documento vuelva dentro del plazo de vigencia del asiento; pues en otro caso, éste ha caducado y no es posible revitalizarlo. Por todo esto dice el artículo 255 LH que "podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; mas, en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto".

La Dirección General (desde la Resolución de 1 de marzo de 2006, BOE de 13 de mayo de 2008) interpretó que el registrador no debía suspender la calificación, sino calificar el documento, señalando como uno de los defectos la falta de pago del impuesto. Sin embargo, alguna de estas resoluciones fue impugnada ante los tribunales de justicia. Finalmente, la resolución de 3 de marzo de 2012 rectificó el criterio anterior y afirmó que, en caso de falta de acreditación del pago del impuesto, el registrador debía practicar el asiento de presentación y suspender la calificación. La cuestión no es superflua, pues, como ya hemos visto, la calificación negativa conlleva la prórroga del asiento de presentación, mientras que suspender la calificación no supone prórroga alguna.

Según el artículo 5 RDLeg. 1/24.09.1993, Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre TP y AJD, "los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que seas su poseedor, a la responsabilidad del pago de los impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral".

Precisamente, para informar a los posibles terceros y evitar que puedan alegar su desconocimiento de la afección, al margen de la inscripción se hacen constar las posibles responsabilidades fiscales.

De esa forma, el que adquiere una finca o un derecho real sobre ella puede encontrarse con una responsabilidad preferente porque el impuesto en una transmisión anterior no se liquidó por el valor real de los bienes, o el acto contenía un concepto liquidable que no se liquidó, o se alegó una exención o prescripción improcedente, etc.

5. Retirada del documento y desistimiento

5.1. Retirada del documento

Una vez presentado un documento, antes o después de la calificación, pero antes de su despacho, el presentante o el interesado pueden retirarlo libremente; según el artículo 427 RH, extendido el asiento de presentación, el presentante o el interesado podrán retirar el documento sin otra nota que la expresiva de haber sido presentado.

La retirada **no extingue el asiento**: si el documento se vuelve a presentar dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, se despachará, y la inscripción o asiento que se practique producirá efectos desde la fecha inicial del asiento de presentación².

⁽²⁾Art. 24 LH

Motivos

La retirada es una operación muy frecuente; es lo que, como se ha visto, suele hacerse para pagar el impuesto; pero también puede hacerse para cumplir cualquier otro trámite o formalidad, o para solicitar el asiento de presentación en otro Registro, o para cualquier otra finalidad; no es preciso indicar la causa por la que se retira el documento.

5.2. Desistimiento de la inscripción

Según el artículo 433 RH, "durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción".

El efecto propio de un desistimiento total de la solicitud de inscripción es la **extinción anticipada** del asiento de presentación, y la consiguiente cancelación del mismo; los documentos presentados con posterioridad ascienden de rango, sin tener que esperar a la caducidad del anterior. Justamente, por la gravedad de esos efectos, dice el mismo artículo que, "cuando sea total, deberá formularse en documento público o privado con firmas legitimadas notarialmente". Es, pues, un acto muy formal y poco frecuente.

6. Calificación registral

6.1. Contenido

La más característica función del registrador mercantil es la calificación de los documentos presentados para su inscripción; consiste, si se sigue el artículo 18 LH, en una verificación, previa a la inscripción y bajo responsabilidad personal del registrador.

1) Calificación de documentos en general

Esa calificación o verificación comprende, en general:

- La **legalidad** de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción; todo ello según las leyes que determinan la forma de los actos jurídicos; o la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad³.
- La **capacidad de los otorgantes**. Lo que comprende tanto la capacidad propiamente dicha, jurídica o de obrar, como el poder dispositivo para el acto, finca o derecho de que se trate.
- La **validez** de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.

⁽³⁾Art. 98 RH

Divergencias

Esta calificación se realiza por cada registrador bajo su responsabilidad; por eso, y porque el Derecho no es una ciencia exacta, pueden surgir divergencias de calificación entre unos y otros registradores, sobre todo en tiempos de recientes o frecuentes cambios legislativos; pero, aparte de que esas divergencias son propias de todos los estamentos jurídicos, y quizá de la misma naturaleza humana, hay factores que actúan como catalizador de una deseada uniformidad: las resoluciones de la Dirección General, las frecuentes reuniones de trabajo de los registradores, seminarios de consulta, sus conversaciones y conclusiones con notarios y otros profesionales del Derecho, las abundantes publicaciones prácticas en libros y revistas jurídicas.

2) Calificación de documentos judiciales

La calificación debe realizarla el registrador sobre documentos de toda clase (art. 18 LH). Pero tratándose de documentos judiciales, el respeto a la decisión judicial y el deber constitucional de obediencia impone unos límites a la calificación; y así, el artículo 100 RH la restringe a los siguientes puntos:

- Competencia del juzgado o tribunal.

- Congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado.
- Formalidades extrínsecas del documento presentado.
- Obstáculos que surjan del Registro. Entre éstos, destacan con más frecuencia el no haberse seguido el procedimiento con el titular registral.

Es reiterada doctrina de la DGRN que el registrador no puede calificar el orden riguroso del procedimiento (R. 15.07.1988), ni la justicia del fallo (R. 30.07.1993); en general, sobre calificación negativa de documentos judiciales pueden verse las razones de la Dirección en R. 17.07.2007 (BOE 07.08.2007).

3) Calificación de documentos administrativos

También por razones de autoridad debe restringirse respecto a los documentos administrativos la calificación registral, aunque con un margen más amplio para el registrador que el que tiene en documentos judiciales. Así lo entiende el artículo 99 RH, que extiende la calificación a:

- Competencia del órgano.
- Congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido.
- Formalidades extrínsecas del documento presentado.
- Trámites e incidencias esenciales del procedimiento; reviste especial importancia la calificación de los trámites del procedimiento administrativo, especialmente en cuanto se refiere a notificaciones cuya omisión pudiera provocar la indefensión de los interesados.
- Relación del procedimiento con el titular registral; de manera que no pueda inscribirse un acto no consentido por el titular registral o que no le haya sido impuesto en un procedimiento seguido contra él.
- Obstáculos que surjan del Registro.

Consulta recomendada

Sobre calificación registral de documentos administrativos pueden verse las R. 25.03.2008 (BOE 16.04.2008) y R. 30.04.2008 (BOE 23.05.2008).

6.2. Elementos

Según el artículo 18 LH, la calificación se realizará por lo que resulte de dos elementos: los documentos presentados y los asientos del Registro (R. 11.05.1999).

1) Los documentos presentados

En principio, el registrador ha de calificar los documentos presentados para inscripción según lo que resulte de ellos, o bien considerando también otros que puedan presentarse como complementarios, subsanatorios, etc., de aquéllos.

Calificación de documentos presentados

El registrador sólo puede calificar los documentos que le hayan sido presentados, y esos son los que deben tenerse en cuenta ante un eventual recurso; distintas resoluciones, basándose en el artículo 326 LH (por ejemplo, la Resolución de 5 de febrero de 2009, BOE de 14 de marzo de 2009), dicen que sólo pueden ser discutidas en recurso gubernativo las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose de plano las peticiones basadas en documentos no presentados en tiempo y forma.

2) Los asientos del Registro

Los asientos en los que se base la calificación serán ordinariamente los asientos del folio registral en el que se pretende un nuevo asiento, pues no puede obligarse al registrador a consultar o tener presentes todos los del Registro; pero tampoco se le impide hacerlo, de manera que su calificación puede basarse en cualesquiera asientos registrales. E incluso la Dirección General en sus últimas resoluciones declara que el registrador no solo puede, sino que debe, consultar otros Registros a fin de llevar a cabo una correcta calificación. Por ejemplo, deberá consultar el Registro Mercantil o el Registro Público Concursal a fin de apreciar la capacidad del transmitente si pudiera dudar que este se halla en concurso de acreedores.

6.3. Efectos concretados a la inscripción

La calificación del registrador no supone un juicio a todos los efectos del documento presentado; por el contrario, dice el artículo 101 RH que la calificación de los documentos presentados en el Registro "se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada"; ahí agota su virtualidad, y no impide que el documento pueda surtir efectos en otro ámbito distinto del registral, ni que los interesados puedan discutir judicialmente sobre su validez o eficacia mediante el llamado recurso judicial, que luego se trata.

La forma de actuar del registrador varía después, según el sentido y contenido de su calificación:

- 1) **Calificación positiva.** Si la calificación es positiva, practicará los asientos solicitados en los libros correspondientes, haciéndolo constar así en nota al pie del título y al margen del asiento de presentación.
- 2) **Calificación negativa parcial.** Si los obstáculos apreciados impiden sólo la inscripción de parte del título, podrá hacerse la inscripción parcial, indicando los motivos de la suspensión o denegación del resto, si bien para ello se requiere el consentimiento del interesado.
- 3) **Calificación negativa.** Si el registrador observa obstáculos que impidan la inscripción, la suspenderá (si los defectos son subsanables) o la denegará (si son insubsanables), haciéndolo constar así en nota al pie del título y al margen del asiento de presentación.

Sean los defectos subsanables o insubsanables, los interesados pueden interponer recurso gubernativo, pedir calificación sustitutoria o acudir al llamado recurso judicial.

6.4. La nota de calificación

Cuando el registrador califica de modo positivo, no extiende nota ni realiza ningún acto formal para plasmar ese criterio; simplemente, practica la inscripción o asiento solicitado y hace constar al pie del título los asientos realizados. Pero si aprecia un defecto subsanable o insubsanable para la inscripción del título presentado, deberá hacerlo constar así al pie del título y al margen del asiento de presentación. En la nota de calificación negativa que debe redactar el registrador deberán constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de estas ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo. Según el artículo 322 LH, "la calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido".

7. Subsanación de defectos

7.1. Regla general y excepciones

Cuando los interesados advierten un defecto en el título presentado o, en general, en su pretensión de inscripción, sea espontáneamente, sea por una calificación del registrador, su actuación más normal es la tendente a la subsanación; claro está que esa subsanación sólo es posible tratándose de los llamados defectos subsanables, pero no en la denegación de la inscripción por defecto insubsanable. La regla general del artículo 110 RH es que "las faltas subsanables, cualquiera que sea su procedencia, podrán subsanarse por instancia de los interesados, que se archivará en el Registro, siempre que no fuere necesario un documento público u otro medio especialmente adecuado".

El precepto es bastante **impreciso al admitir la instancia** como medio subsanatorio ordinario, cuando en la realidad la regla general es la excepción y viceversa: la norma es el acceso al Registro por medio del documento público⁴; norma que habrá de cumplirse especialmente cuando el defecto consista en falta de poderes, licencias, autorizaciones⁵ o en defectos de forma de los instrumentos públicos⁶.

⁽⁴⁾Arts. 3 LH y 33 RH

⁽⁵⁾Art. 1280.5 Cc

⁽⁶⁾Art. 22 LH

7.2. Anotación preventiva por defecto subsanable

La limitada vigencia del asiento de presentación, aun con la prórroga tras la notificación de una calificación negativa, puede resultar insuficiente para el interesado que pretenda subsanar un defecto señalado en la calificación del Registrador. La forma de prolongar los efectos del asiento de presentación es la anotación preventiva por defecto subsanable de los artículos 323.3, 42.9 y 96 LH y 430 RH.

Actualmente, la anotación preventiva de suspensión no tiene ya la misma importancia que tuvo, ni sirve como antaño para preparar el recurso gubernativo contra la calificación, porque "el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación (art. 326 LH), y como se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación", el asiento siempre estará vigente al interponer el recurso ante la Dirección General.

La anotación preventiva por defecto subsanable no se toma de oficio, sino sólo "si el presentante o interesado lo solicitaren". Y se practica de forma semejante a la inscripción o asiento definitivo, pero advirtiendo de su provisionalidad y del defecto; la apariencia en el libro es como la de una inscripción, aunque se distingue por estar señalada con una letra, no con un número, y porque al final, en el "acta de inscripción", el registrador no

dice que inscribe, sino que, "observándose el defecto de..., se toma anotación de suspensión por término de sesenta días...".

Sólo procede por defectos subsanables; no, en cambio, cuando el defecto es insubsanable y la calificación registral, en consecuencia, de denegación; ya se ha señalado cómo en ocasiones la línea divisoria entre una y otra clase de defectos y calificaciones es imprecisa o ambigua.

Ha de entenderse procedente no sólo cuando se solicita (y se suspende) un asiento de inscripción, sino también cuando se pretenden otros asientos: de cancelación, en que la anotación preventiva amenaza de cancelación a la inscripción correspondiente, pero sin cancelarla todavía; anotación preventiva, que dará lugar a una anotación preventiva de suspensión de una anotación de otra clase; o nota marginal, supuesto que no provocará una anotación propiamente dicha, sino la llamada "nota marginal preventiva".

1) Los 60 días y su relación con el asiento de presentación

Dice el artículo 96 LH que "la anotación preventiva por defectos subsanables del título caducará a los 60 días de su fecha". Los 60 días se computan, igual que los del asiento de presentación, por días hábiles; pero desde la fecha en que se practique la anotación misma; por eso, y a fin de disponer del mayor tiempo posible para la subsanación del defecto, convendrá solicitarla cuando esté próximo a vencer el plazo de vigencia del asiento de presentación, o antes, pero condicionada a la proximidad del vencimiento (si se solicitara y obtuviera al principio de los 60 días de vigencia del asiento de presentación, se solaparían los efectos de ambos asientos, presentación y anotación, con lo que el plazo para subsanar o recurrir sólo se habría alargado unos pocos días, o tal vez ni uno solo).

Ved también

Ved art. 109 RH

2) Prórroga

La anotación puede prorrogarse hasta 180 días o excepcionalmente por un año⁷; dice el artículo 96 LH que este plazo "se podrá prorrogar hasta 180 días por justa causa y en virtud de providencia judicial"; es decir, 180 días desde la fecha de la anotación.

⁽⁷⁾Art. 205 RH

3) Conversión

Posteriormente, si el defecto se subsana dentro del plazo de vigencia de la anotación, ésta se convertirá en inscripción o asiento definitivo; dice el artículo 196 RH que "la anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado" (está hablando de anotaciones preventivas en general; en la anotación por defecto subsanable debe entenderse que procede la conversión cuando se subsane el defecto).

8. Recursos contra la calificación

8.1. Solicitud de registrador sustituto

Los artículos 18 y 19 bis LH conceden a los interesados la posibilidad de pedir la calificación de otro registrador, según el cuadro de sustituciones aprobado por la Dirección General, cuando la del registrador al que corresponda sea negativa o cuando no se califique dentro de plazo. El RD. 1039/01.08.2003 regula ese derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto.

Interesa destacar de este real decreto:

- El Colegio de Registradores deberá indicar a los interesados, a solicitud de éstos, el registrador sustituto que les corresponde.
- La petición de la segunda calificación se presentará al sustituto dentro de 15 días siguientes a la calificación desestimatoria.
- Si la segunda calificación resulta estimatoria, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación al registrador sustituido, adjuntado el texto comprensivo de la minuta del asiento y la documentación recibida.
- El registrador sustituido deberá practicar la operación registral solicitada en el plazo de tres días hábiles desde la recepción de la documentación correspondiente.

8.2. Recurso gubernativo

El recurso gubernativo contra la calificación del registrador es una de las posibles actuaciones del interesado o del notario **ante una calificación negativa** que suspenda o deniegue la práctica de los asientos solicitados; el artículo 66 LH dice que "los interesados podrán reclamar gubernativamente contra la calificación del título hecha por el registrador, en la cual se suspenda o deniegue el asiento solicitado"; los artículos 322 a 329 LH desarrollan la tramitación del recurso; también se refieren a él los artículos 112 y ss. RH, que en gran parte deben considerarse tácitamente derogados por la ley, aunque formalmente no lo hayan sido.

1) Sujeto

El recurso pueden entablarlo los interesados, sus representantes, el notario autorizante del título o en cuya sustitución se autorizó, la autoridad judicial de quien provenga el título, el Ministerio Fiscal en asuntos judiciales en los que deba ser parte; esto resulta del artículo 325 LH.

2) Objeto

Según el artículo 326 LH, "el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma".

O sea:

- Solamente se puede discutir en el recurso la calificación de suspensión o denegación del registrador; pero no puede recurrirse contra los asientos practicados ni sobre la forma han la que lo ha sido, porque esos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales⁸ y su rectificación requiere consentimiento del titular registral o resolución judicial en juicio declarativo entablado contra él.
- No pueden alegarse motivos a documentos que no se presentaron al registrador para su calificación.

⁽⁸⁾Art. 1 LH

3) Tramitación

El recurso se interpone por escrito dirigido a la Dirección General, que se presentará en el Registro cuya decisión se recurre, en el plazo de un mes desde la última notificación de la calificación; la decisión de la Dirección General adopta la forma de resolución, se publica en el BOE, y es recurrible judicialmente por los trámites del juicio verbal, ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble y, en su caso, los de Ceuta o Melilla.

También puede interponerse directamente ante el juzgado; en este caso, el plazo es de dos meses.

Uno de los efectos propios del recurso gubernativo es la prórroga (o suspensión, como la llama el reglamento), del asiento de presentación o, en su caso, de la anotación preventiva de suspensión, y los asientos de presentación contradictorios o conexos.

8.3. El llamado recurso judicial

Cuando el artículo 66 LH comienza a regular el derecho de los interesados a recurrir gubernativamente, añade que sin perjuicio de acudir, si quieren, a los tribunales de justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. Es decir, que los tribunales, en un litigio entre los propios interesados, pueden declarar, en contra de la apreciación del registrador, que el documento está extendido en forma legal, que el acto que recoge es válido o que un otorgante tiene capacidad o poder dispositivo; en

Consulta recomendada

La doctrina expuesta se repite mucho en la jurisprudencia de la Dirección; ved, por ejemplo, la R. 05.02.2009 (BOE 14.03.2009) y R. 23.05.2009 (BOE 16.06.2009).

cuyo caso, el registrador habría de inscribirlo. Aunque doctrinalmente se llame recurso judicial no es propiamente, como puede verse, un recurso contra una calificación registral.

Resumen

La inscripción de los títulos en el Registro puede pedirla: el que adquiera el derecho, el que lo transmita, el que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir y quien tenga la representación de cualquiera de ellos. Se presume la representación en quien presente el documento en el Registro.

La presentación física ha de hacerse durante las horas de apertura al público del Registro.

El notario y otras autoridades pueden presentar el título por fax o de forma telemática con firma electrónica.

El asiento de presentación es el que el registrador extiende en el libro diario de operaciones para hacer constar el momento exacto de ingreso en el Registro de cada documento. En ese libro diario, sólo se presentan los documentos que sean aptos para causar alguna operación registral.

El asiento de presentación tiene una vigencia de sesenta días hábiles sin contar el día de la presentación, pero sí el último del plazo.

Salvo caso de prórroga, el transcurso del plazo extingue el asiento de presentación.

El asiento de presentación puede prorrogarse por varias causas que es necesario repasar.

El plazo de despacho de que dispone el registrador es de 15 días siguientes a la fecha del asiento de presentación; aunque si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción o tuviere defectos subsanables, o estuviera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo indicado se contará desde la devolución, la subsanación o la inscripción del título previo respectivamente.

El Registro está cerrado para los actos sujetos a un impuesto si no acredita su pago.

Durante la vigencia del asiento de presentación, el presentante o los interesados podrán desistir, total o parcialmente, de su solicitud de inscripción. El efecto propio de un desistimiento total de la solicitud de inscripción es la extinción anticipada del asiento de presentación.

La calificación registral, que es la función característica del registrador comprende, en general:

- La legalidad de las formas extrínsecas de los documentos.
- La capacidad de los otorgantes.
- La validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.

Pero no supone un juicio a todos los efectos del documento presentado, sino sólo a los efectos de inscribir o de suspender o denegar la inscripción.

La calificación registral sólo puede hacerse basándose en los documentos presentados y en los asientos del Registro.

La calificación debe realizarse sobre documentos de toda clase. Pero tratándose de documentos judiciales, el respeto a la decisión judicial y el deber constitucional de obediencia impone unos límites a la calificación; otro tanto ocurre, en menor medida, con los documentos administrativos.

Cuando el registrador califica positivamente, no extiende nota ni realiza ningún acto formal para plasmar ese criterio; simplemente, practica la inscripción o asiento solicitado.

Si aprecia un defecto subsanable o insubsanable para la inscripción del título presentado, deberá hacerlo constar así al pie del título y al margen del asiento de presentación, y notificarlo al presentante y a la autoridad de la que emana el título.

Las faltas subsanables podrán subsanarse por instancia siempre que no fuere necesario un documento público. Para disponer de más tiempo para esa subsanación, los interesados pueden pedir anotación preventiva por defectos subsanables, que caducará a los 60 días de su fecha, aunque puede prorrogarse hasta 180 días; si el defecto se subsana dentro del plazo de vigencia de la anotación, ésta se convertirá en inscripción o asiento definitivo.

Ante una calificación negativa, los interesados pueden pedir una segunda calificación hecha por otro registrador.

Y pueden también interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de provincia. El recurso gubernativo produce la prórroga del asiento de presentación y, en su caso, de la anotación preventiva de suspensión, y los asientos de presentación contradictorios o conexos.

Actividades

1. Se propone la confección de un esquema o tabla comparativa de las diferentes situaciones en que se pueden encontrar los asientos de presentación de documentos y de sus plazos y prórrogas.
2. Se recomienda la lectura de los artículos 322 a 328 LH, y la paralela confección de un esquema procedimental, señalando el camino por el que transcurre el recurso gubernativo.

Ejercicios de autoevaluación

1. ¿Cuál es el plazo de caducidad del asiento de presentación ordinario y cuál cuando se practica por la remisión de datos por fax?
2. ¿Puede presentarse un documento privado de compraventa a la espera de otorgar la escritura pública?
3. ¿Cuál es la fecha desde la que produce efectos la inscripción del documento?
4. ¿Puede presentarse un documento sin previa liquidación de los impuestos que devengue el acto que contiene?
5. Si está para acabarse la vigencia del asiento de presentación y de sus prórrogas, o aún no hemos podido subsanar el defecto, ¿qué podemos hacer para no perder la prioridad del asiento?
6. ¿Puede el registrador calificar los documentos judiciales?
7. Si no estamos de acuerdo con la calificación negativa del registrador, ¿qué dos cosas podemos hacer?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. 60 días; el practicado mediante remisión de fax tiene la misma duración, pero debe convalidar mediante la presentación física en el plazo de 10 días.
2. No (art. 420 RH); los artículos 3 LH y 33 RH exigen documentación auténtica para el acceso al Registro.
3. La del asiento de presentación (art. 24 LH).
4. Sí; puede y debe presentarse; lo que no puede es inscribirse hasta que se justifique la liquidación (arts. 254 y 255 LH).
5. Pedir anotación preventiva de suspensión.
6. Sí, pero sin entrar en el fondo del fallo.
7. Pedir la nueva calificación de registrador sustituto o interponer recurso gubernativo.