**Tema 18 Hipotecario**

**NATURALEZA Y CARACTERES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL**

El procedimiento registral es el *conjunto de ACTOS* por el cual un título inscribible llega a provocar un asiento registral. Esos actos son:

La **Presentación** de un título inscribible en el RP y la correlativa petición de su inscripción (ó del asiento que sea procedente).

La práctica del **asiento de presentación** en el Libro Diario de Operaciones. Conforme a los arts 17, 24 y 25 de la LH este asiento determina la prioridad registral.

La **Calificación** del Registrador (15 días, art 18 LH) REMISIÓN

Favorable, el Rgdor dentro del plazo citado deberá practicar el asiento solicitado.

Desfavorable, el Registrador deberá extender la correspondiente nota de calificación en la que obligatoriamente constaran los “antecedentes de hecho” y los “fundamentos de Dº”.

Esa calificación negativa deberá ser notificada: al presentante y al notario ó autoridad ó funcionario que expidió el título (322 LH) y determina la “prórroga” del asiento de presentación en los términos del art 323 LH.

Contra esa calificación negativa caben las siguientes opciones:

Desistir (433 RH) / No hacer nada (caducidad asiento presentación) / Subsanar

Instar la calificación sustitutoria / Recurso gubernativo o judicial directo.

**NATURALEZA JURÍDICA**. Teorías:

Procedimiento jurisdiccional: Se rechaza (el Registrador NO es juez y sus pronunciamientos carecen de “cosa juzgada”)

Procedimiento administrativo: Se rechaza (el procedimiento registral tiene por objeto dºs privados, no públicos).

Procedimiento de jurisdicción voluntaria: Ya que no hay contienda entre las partes y el Rgdor solamente se limita a calificar. Mayoritaria en la doctrina y mantenida tradicionalmente por la DGRN.

Procedimiento “*sui generís*” (tertium genus), con características propias (sin aplicación supletoria ni de la LEC ni de la LPACA).

Ahora bien, arrancando en la reforma hipotecaria de la Ley 24/2001, GOMEZ GALLIGO señala que cada vez más se acerca a un procedimiento administrativo especial *(ZANOBINI, un supuesto de “administración pública de derechos privados” /* doble finalidad, pública -publicidad- y privada*)*, ya que se han introducido en el procedimiento registral multitud de *trámites y garantías propios* del procedimiento administrativo.

Incluso una R del año 2007 llega a afirmar que, aunque el Registrador no dicta actos administrativos, su calificación debe ser considerada como un acto de administración sujeto a las regla *generales* de elaboración de cualquier acto administrativo.

**CARACTERES.-** Es un procedimiento que:

se INCIA a “instancia de parte”.

se DESARROLLA y CULMINA

“de oficio”. No obstante, existen algunas actuaciones registrales que quedan en manos del interesado:

Unas de carácter negativo porque impiden la inscripción: La retirada del documento ó el desistimiento del asiento solicitado.

Y otras de carácter positivo porque persiguen la inscripción:

La petición de ap por defecto subsanable en caso de calificación negativa

Dar conformidad a una inscripción parcial

La interposición de recurso ó la petición de una calificación sustitutoria

con independencia y bajo responsabilidad del Registrador.

**EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN**

En su virtud el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a PETICIÓN de parte, mediante solicitud dirigida al Registrador. Y ello porque en nuestro sistema registral la inscripción es voluntaria y meramente declarativa (principio dispositivo, salvo contadísimas excepciones, SANZ).

**Petición de inscripción**.

Es una declaración de voluntad “unilateral”y “recepticia” y no sujeta a FORMA:

Se considera “implícitamente” efectuada por el simple hecho de presentar el documento en el RP ex 425 RH, según el cual una vez presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se diga otra cosa, que la presentación afecta a:

a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento, y

a todas las fincas comprendidas en el título, siempre que radiquen en la demarcación del Registro

Matizaciones:

Hay casos en que la petición debe ser “expresa”, vg en la cancelación de hipoteca unilateral no aceptada (141 LH).

Y casos en los que la doctrina habla de una petición “presunta”, como en el supuesto del art 353 RH (por el sólo hecho de pedirse una certificación de cargas ó la práctica de un asiento, se entiende solicitada la cancelación de las menciones, dº personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas y cualesquiera otros dº que deban cancelarse ó hayan caducado con arreglos a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria).

ITER

La PETICIÓN de la inscripción, *acompañada del título a inscribir,* ha de presentarse **en el RP competente**. Excepcionalmente, si concurriesen causas de urgencia ó necesidad, cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del RP DEL DISTRITO en que se haya otorgado el documento, que remita al RP competente (por medio de telecopia ó procedimiento similar) LOS DATOS NECESARIOS para que se pueda practicar en dicho Registro competente el asiento de presentación (418 RH).

Ahora bien, la R de 27 julio 1998 aclara que la prioridad (y demás principios hipotecarios) se produce a partir de la práctica del asiento de presentación en el RP Competente. REMISION

Puede hacerse (248 LH):

Físicamente

Por Correo

Por Fax

Telemáticamente

Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, el Notario deberá inexcusablemente remitir telemáticamente el documento mediante su firma electrónica reconocida. Y el Registrador deberá comunicar por la misma vía y también bajo su firma electrónica reconocida la práctica de del asiento de presentación ó en su caso la denegación del mismo (Ley 24/2001).

Esta vía telemática evita la necesidad de presentar después físicamente el título. Además, dado que de esta presentación se deja constancia inmediata en el Libro de Entrada por riguroso orden de ingreso, se dice que la presentación telemática es la única forma de conseguir el acceso al R fuera de las horas de oficina con prioridad.

Da lugar a las siguientes OPERACIONES:

Entrega al presentante de un recibo ó acuse del hecho de la presentación..

Toma de razón del documento en el Libro de Entrada a que se refiere el art 248 LH.

Extensión del asiento de presentación en el Libro Diario.

En su caso, extensión del asiento registral “en la forma solicitada”

El despacho parcial requiere conformidad del interesado y origina obligación de extender nota de calificación (19 bis LH).

La calificación registral no puede extenderse a cuestiones ajenas a la petición del presentante (R 19 junio 1975)

**ASIENTOS OBLIGATORIOS; ASIENTOS PRACTICABLES DE OFICIO**

Según CHICO, los principios de rogación y de voluntariedad de la inscripción son distintos. Según él, los asientos obligatorios constituirían una excepción al P. de voluntariedad, mientras que los asientos practicables de oficio por el Rgdor lo serían del P. de rogación.

Asientos Obligatorios

SUPUESTOS:

Inscripciones de fincas de reemplazo. art 235 LRDA

LACRUZ considera *constitutiva* esta inscripción de **fincas de reemplazo** resultantes de la concentración parcelaria. Pero la mayoría de los autores la consideran un caso de inscripción obligatoria (y no constitutiva).

Inscripciones de las reparcelaciones urbanísticas (en general de los proyectos de equidistribución, art 4 y ss RD 1093/1997) y en materia de urbanismo (actas de ocupación EF, autorización de usos/obras de carácter provisional, cesiones obligatorias de terrenos a la Administración, transferencia de aprovechamientos urbanísticos, etc)

Inscripción de los bienes y derechos de las Administraciones Públicas (art 36 LPAP 2003, Reglamento Bienes Entidades Locales 13 junio 1986 y art 36 Reglamento Bienes Entidades Locales 13 junio 1986) y de los montes catalogados (art 18 Ley Montes)

Las enajenaciones/gravámenes del art 21.4 Ley Fundaciones 26 diciembre 2002.

EFECTOS La falta de inscripción no acarrea “*ineficacia”* alguna, solamente da lugar a la exigencia de responsabilidad disciplinaria a las personas que deberían haber promovido la inscripción (ROCA).

Asientos practicables De Oficio

SUPUESTOS

**En sede de inscripciones:**

Las de incapacidad, cuando figure inscrita la incapacidad en el Libro de incapacitados (luego denominado “Libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición”).

**En sede de anotaciones preventivas:**

A.P. de suspensión de embargos dictados en causas criminales ó en los que el Estado tenga un interés directo (art 164 RH).

A.P. en caso de presentación simultanea de títulos contradictorios relativos a una misma finca, siempre que los interesados no se pongan de acuerdo a cuál de ellos debe darse preferencia (art 422 RH).

A.P. que se extienden en caso de destrucción del Registro, etc.

**En sede de cancelaciones:**

La cc de anotaciones preventivas caducadas (arts 206 a 213 RH).

La cc de las inscripciones de arrendamientos urbanos (art 7 RD de 23 febrero 1996)

de duración inferior a 5 años, cuando hayan transcurrido 8 años desde la fecha inicial del contrato y no conste la prórroga

de los “demás” arrendamientos urbanos, una vez haya transcurrido el plazo pactado y no conste en el RP la prórroga del contrato

**Y en sede de notas marginales:**

El Rgdor debe extender de oficio las notas de afección fiscal a que se refieren los arts 5 y 9 de

los Rgtos ITPAJD /ISD respectivamente

La agrupación o segregación al margen de la finca matriz, y en general, todas las de oficina.

Las de expedición de la certificación de cargas en los procedimientos de ejecución.

**LEGITIMACIÓN PARA PEDIR LA INSCRIPCIÓN**

**6 LH *La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:***

***Por el que adquiera el derecho.***

***Por el que lo transmita.***

***Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.***

Por ejemplo, el titular de cualquier dº real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese inscrito su dominio conforme al art 7.2 LH, los albaceas contadores-partidores designados por el testador (RDGRN 28 de julio de 1954) .

También, en opinión de GOMEZ DE LA SERNA, el simple acreedor o fiador están, autorizados para pedir la inscripción de derechos reales del deudor a fin de obtener más medios para satisfacer su crédito.

***Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos***

Se considera comprendido en este apartado a quien presente los documentos correspondientes con objeto de solicitar la inscripción (39 RH)

**40 RH *Los OFICIALES, AUXILIARES Y DEPENDIENTES del RP no*** *podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro, s****alvo*** *cuando estén comprendidos en los* ***tres primeros apartados*** *del art 6 LH*

Y cabe preguntarse por las consecuencias de una inscripción extendida en base a la petición de una persona NO legitimada. La doctrina alemana resuelve tajantemente sosteniendo la plena validez del asiento practicado; el mismo criterio se mantiene en nuestro Derecho.

**EL DESISTIMIENTO** **433** RH

Durante la vigencia del asiento de presentación,

EL PRESENTANTE Ó LOS INTERESADOS podrán desistir *total ó parcialmente* de su solicitud de inscripción

Si fuere TOTAL, deberá formularse en documento público ó en documento privado con las firmas legitimadas notarialmente

Y si fuere PARCIAL, podrá realizarse verbalmente

Ambos desistimientos se harán constar por nota al margen del asiento de presentación

Tratándose de documentos judiciales/administrativos, el desistimiento deberá ser decretado ó solicitado por la AUTORIDAD/FUNCIONARIO que hubiese expedido el mandamiento ó documento presentado (*obsérvese que no cabe el desistimiento por el presentante/interesados*).

**2 EXCEPCIONES:** No cabe el desistimiento cuando

provoque la imposibilidad de despachar otro documento presentado posteriormente, salvo que el desistimiento se hubiese pedido de los 2 documentos (siendo del mismo interesado) ó que el titular del 2º documento también desista

a juicio del Registrador perjudique a 3º (cabe recurso contra la negativa del Registrador; esa negativa se hará constar por nota al margen del asiento de presentación y en el documento ó solicitud de desistimiento).

**ACEPTADO el desistimiento** SE CANCELARÁ el asiento/asientos de presentación afectados por medio de nota marginal.

Para finalizas, DOS APUNTES

La doctrina señala que también es posible un **desistimiento tácito** en el supuesto del **art 427 RH**, es decir cuando extendido el asiento de presentación, el presentante ó el interesado opten “*por retirar el documento*”.

**La renuncia al asiento ya practicado.-** Se discute su admisibilidad, que equivaldría a una cancelación del asiento ya practicado. Según la doctrina mayoritaria NO debe admitirse, porque

1.3 LH (Los asientos del Registro... están bajo la salvaguardia de los Tribunales)

Nuestro sistema es causalista y no cabe el CONSENTIMIENTO CANCELATORIO FORMAL (ni siquiera en art 82 LH, RDGRN 27 septiembre 1999). REMISION *(si el tema se te queda corto, suelta aquí los argumentos del tema 3 sobre inadmisiblidad consentimiento formal)*