**TEMA 19 HIPOTECARIO**

|  |
| --- |
| **EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD** |

Principio hipotecario cuya “finalidad” es asegurar que los títulos inscribibles que acceden al RP sean válidos y perfectos, lo que se consigue estableciendo un doble pilar/control de seguridad jurídica preventiva:

Titulación inscribible PUBLICA, salvo excepciones

CALIFICACIÓN del Registrador

GRUPO NORMATIVO: arts 18-19-19 bis, 65-66, 99 LH / 98 Ley 24/2001

arts 98 y ss, 322 a 329 RH

**LA CALIFICACION REGISTRAL**

Es el control de legalidad que la Ley encomienda al Registrador para que sólo accedan al Registro los negocios perfectos y válidos (GARCÍA GARCÍA).

Participa de la misma naturaleza que el “procedimiento registral” (REMISIÓN):

Jurisdiccional/Administrativo/de Jurisdicción Voluntaria

Procedimiento “sui generis” (tertium genus), con características propias (sin aplicación supletoria generalizada LEC/LPACA). Ahora bien, tras las reformas Ley 24/2001 y 2005, GOMEZ GALLIGO señala que cada vez más se acerca a un procedimiento administrativo especial. Incluso una R del año 2007 ha llegado 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.

**SUS CARACTERES**

Es una FUNCIÓN:

Jurídica, A REALIZAR con arreglo a las Leyes y Reglamentos (“*antecedentes de hechos*” y “*fundamentos de dº*”, 19 bis LH).

Obligatoria (inexcusable).

Personalísima (indelegable). No obstante, señalar:

19bis LH Calificación sustitutoria

**18 LH SI UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESTUVIESE A CARGO DE DOS O MÁS REGISTRADORES, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al CONVENIO DE DISTRIBUCIÓN DE MATERIAS O SECTORES que acuerden.** El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

**Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo.**

**En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido CON LA CONFORMIDAD DE LOS COTITULARES. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad.**

**El registrador que calificare un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.**

Responsable. Resarcir daños y perjuicios que pudiera causar su calificación negligente (296 LH).

Independiente (*en su calificación* el Registrador no está sometido a jerarquía). Pero **327 LH** (resoluciones VINCULANTES de la DGRN).

Finalmente, la calificación ha de ser global (ha de comprender “todos” los defectos advertidos) y unitaria (efectuada una calificación, el Rgdor ya no puede variarla añadiendo nuevos defectos)

¿Qué sucede cuando se presenta un título en el RP y no resulta acreditado el pago del ITPAJD/ISD? El Registrador SUSPENDERÁ la calificación (255 LH, trámite “*previo*” a la calificación), debiendo no entonces sino a posteriori (acreditado el pago) proceder el Registrador a la calificación global y unitaria del título presentado (RDGRN 3 de marzo 2012)

|  |
| --- |
| **ÁMBITO** |

**18.1 LH *Los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.***

La misma doctrina se contiene en el artículo **99 LH** respecto de las cancelaciones.

El ALCANCE DE LA CALIFICACION no es el mismo tratándose de documentos notariales-judiciales-administrativos.

**Documentos Notariales**

**98 RH** La calificación registral abarca:

**“formas extrínsecas”** (vg competencia del notario autorizante, apostilla, etc) *y concurrencia de* ***“todas las circunstancias” que debe reflejar la inscripción.***

**“validez de los actos dispositivos”.** Solamente son rechazables los actos y contratos “radicalmente nulos”, pero no los “meramente anulables” (dos resoluciones del año 2005).

“**capacidad de los otorgantes**” (en función de su edad, estado civil, vecindad, nacionalidad, etc.) y APODERAMIENTOS

Art 98.2 Ley 24/2001, de 27 de diciembre. ***La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario. El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.***

**Documentos Judiciales**

El **art 100 del RH** RESTRINGE considerablemente la calificación del Rgdor, quien SOLO puede calificar:

La competencia del Juez ó Tribunal

La congruencia del mandato con el procedimiento ó juicio en que se ha dictado.

Las formalidades extrínsecas del documento

Y los obstáculos que surjan del RP.

**Documentos Administrativos**

**99 RH** La calificación del Rgdor abarcará, además de la competencia/congruencia/formalidades extrínsecas y los obstáculos registrales, los “TRÁMITES E INCIDENCIAS ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO” (NO EL FONDO de la resolución).

**OTRAS CUESTIONES**:

La calificación registral también se extiende a los DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS (autorizaciones y licencias admtvas, certificaciones de acuerdos sociales, etc)

**102 RH** El Registrador debe abstenerse de calificar aquellos documentos en que él mismo, su cónyuge, parientes dentro del 2º grado de consaguinidad ó afinidad, estuviesen interesados.

**254 LH** El Rgdor debe proceder al CIERRE REGISTRAL cuando:

No se acreditase el previo pago del impuesto.

No constasen los NIFs de los comparecientes y de sus representados.

El Notario haya hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a justificar los medios de pago empleados.

|  |
| --- |
| **MEDIOS** |

El Registrador en su calificación solamente puede utilizar 2 medios:

**Los propios “títulos presentados”** (principal y complementarios que acompañan al principal).

Excepcionalmente la RDGRN 8 noviembre 2003 permite tener en cuenta títulos presentados con posterioridad para evitar la práctica de asientos inútiles y lograr un mayor acierto en la calificación *(para despachar el documento resulta necesario despachar previamente otro documento presentado con posterioridad)*

**Y lo que resulte de los “asientos del RP”.**

Si bien la RDGRN 25 de octubre 2016 afirma que el Registrador *debe* consultar todos los registros públicos a los que pueda acceder para formar un criterio conforme a Derecho

En ningún caso el Rgdor podrá tener en cuenta en la calificación datos extra-registrales que conociese como particular.

|  |
| --- |
| **Y PLAZO PARA CALIFICAR** |

**18**  ***EL PLAZO MÁXIMO PARA INSCRIBIR EL DOCUMENTO SERÁ DE QUINCE DÍAS contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. SI EL TÍTULO HUBIERA SIDO RETIRADO ANTES DE LA INSCRIPCIÓN, TUVIERA DEFECTOS SUBSANABLES O EXISTIERA PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN UN TÍTULO PRESENTADO CON ANTERIORIDAD, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, 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. POR RAZONES EXTRAORDINARIAS, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.***

***Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la APLICACIÓN DEL CUADRO DE SUSTITUCIONES previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.***

***La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una REDUCCIÓN DE ARANCELES de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una ESTADÍSTICA en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores.***

**EFECTOS DE LA CALIFICACION**

**101 RH** La calificación se entiende LIMITADA a los efectos de “extender/suspender/denegar” el asiento registral solicitado. Y NO impedirá el “procedimiento” que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez ó nulidad del título presentado, ni prejuzgará los resultados de dicho procedimiento.

**19 bis LH**

***Si la calificación es POSITIVA, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa***.

Importantísimo: Contra la calificación positiva del Rgdor no cabe recurso.

**(NO TE PONGO LITERAL 19 BIS parrafo 2 y ss porque creo que no da tiempo)**

Si la calificación resultare negativa, o cuando se practique inscripción parcial por solicitud del interesado, el registrador extenderá **NOTA DE CALIFICACIÓN** firmada que deberá contener:

las causas que impidan practicar el asiento ya sean suspensivas o denegatorias

la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho,

indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo.

NOTIFICACIÓN. La calificación negativa deberá ser notificada por el registrador al presentante, al Notario autorizante y en su caso a la autoridad judicial/funcionario que haya expedido el documento (322 LH). Produce 2 efectos muy importantes:

El asiento de presentación “*quedará prorrogado por un plazo de 60 días hábiles*”, a contar desde la fecha de acuse de recibo de la calificación negativa (como normalmente hay que hacer 2 notificaciones –al presentante y al Notario- se contará desde el “ultimo” de los acuses de recibo).

Dentro de ese periodo se podrá solicitar anotación preventiva por defecto subsanable.

Opciones del INTERESADO:

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

Instar la calificación sustitutoria / Recurso gubernativo o judicial directo.

**FALTAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES**

**65 LH** ***Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.***

***Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.***

***En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.***

***Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.***

Para GARCÍA GARCÍA son subsanables los defectos susceptibles de rectificación que permiten mantener la prioridad. E insubsanables las que, aunque puedan rectificarse, no gozan ya de la prioridad inicial.

**LA CALIFICACION y la LEGISLACION DE LOS CONSUMIDORES**

**84** TR RD Leg 16 de noviembre 2007, TR Ley Defensa Consumidores y Usuarios, de 27 de marzo 2014: “Los Notarios/Registradores no autorizarán/inscribirán contratos/negocios jurídicos en los que se pretenda la inclusión de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

¿Y en otros casos? Si bien una RDGRN de 1990 excluyó de la calificación registral dichas cláusulas abusivas por su indeterminación (“*exigencias de la buena fe”, “desequilibrio importante*”), a la vista de la interpretación por el TJUE y TS de la Directiva de 1993, la RDGRN 18 de noviembre 2013 ha cambiado de criterio: el registrador debe calificar denegando la inscripción de las cláusulas abusivas cuando:

- Su nulidad resulte de la Ley (por ejemplo, vencimiento anticipado total del préstamo por impagos inferiores a tres cuotas, que contradice 693.2 LEC).

- La nulidad haya sido declarada por sentencia firme, aunque no figure inscrita en el RBM (principio de efectividad; ejemplo: STS 3 de junio de 2016 que declara nulo por abusivo el interés de demora superior en dos puntos al interés ordinario).

- Su carácter abusivo pueda ser apreciado por el registrador con carácter objetivo (ejemplo: causas de vencimiento anticipado que no guarden relación con la conservación de la garantía)

Por último, la RDGRN 9 de marzo 2016 señala que el registrador ha de calificar el cumplimiento por parte de las entidades financieras de las OBLIGACIONES PRECONTRACTUALES Y DE TRANSPARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS hipotecarios y el cumplimiento de los deberes de información por parte del Notario.