**Tema 25 Hipotecario**

**EL ASIENTO REGISTRAL: CONCEPTO**

Es la constatación en los Libros del Registro de un hecho/acto/negocio inscribible, con la finalidad de darlos a conocer a los 3ºs y de que produzcan los efectos establecidos en la LH (ROCA).

3 sistemas:

de transcripción (Francia -antes-), el asiento es una copia literal e íntegra del título presentado (hoy ya no se trascribe sino que solo se archiva en el Registro).

de encasillado (Alemania), donde el asiento registral es una indicación “sucinta”, en casillas, de los datos del título presentado a que las mismas aluden

de inscripción, donde el asiento registral es un “extracto” del contenido con transcendencia real del título presentado. España, si bien por excepción:

Las condiciones se copian literalmente (51, regla 6ª RH)

Las inscripciones de resoluciones judiciales que afectan a la capacidad/ausencia/fallecimiento se extienden por el sistema de encasillado en el Libro de Incapacitados del art 386 LH

**y CLASES**

**41 RH** (**numerus clausus**)En los libros del Registro se practicarán las siguientes clases de asientos ó inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas (extensas ó concisas, principales y de referencia); anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

Así como la inscripción es un un asiento principal, definitivo, positivo, practicado en los libros de inscripciones, en el que se hace constar un dº hay otros que son asientos:

Accesorios (vg notas marginales).

Provisionales (destinados a caducar ó a convertirse en asientos definitivos, vg anotaciones preventivas, 96 LH).

Negativos (vg cancelaciones).

Que NO se extienden en el Libro de Inscripciones (vg asiento de presentación e “incapacitados” -386 RH, sin perjuicio de que también se extiendan en el Libro de Inscripciones si el declarado incapaz tiene bienes inscritos-).

Relativos no a derechos sino a simples hechos (vg declaraciones de obra nueva).

**FORMALIDADES COMUNES A TODOS ELLOS**

Los asientos se extenderán en “**libros” foliados y visados** judicialmente **por *medios informáticos*** que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido (238 LH).

El RP se lleva por “fincas”, *abriendo un folio particular* a cada finca. Todas las inscripciones/anotaciones/cancelaciones *posteriores* relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos: las inscripciones se numeran mediante números correlativos, mientras que las anotaciones preventiva se ordenan **por letras** (243 LH).

El Registrador autorizará con “***firma entera****”* todos los asientos, excepto las notas marginales (basta “*media firma”*; los asientos concisos, pese al 373 RH, NO pueden autorizarse con media firma). La firma convierte el asiento registral en documento público (373 RH).

Los Registradores en la *redacción* de los asientos/notas y certificaciones se ajustarán en la media de lo posible *a las* ***instrucciones y modelos oficiales*** (374 RH).

Las cantidades, números y fechas se expresarán en letra (solamente pueden emplearse **guarismos** en los contadísimos casos previstos en el 375 RH). Y los conceptos de especial interés serán destacados (mediante **subrayado**/tipo diferente de letra/empleo de tinta de distinto color).

Los errores no pueden salvarse con enmiendas/tachas/raspaduras. Debe extenderse un nuevo asiento, *salvo* que el error haya sido advertido antes de que el Rgdor firme el asiento, en cuyo caso basta un “***confrontado***” (215 LH).

**EL ASIENTO DE PRESENTACION:**  248 a 255 de la LH, complementados con arts 416-436 RH

Se extiende en el Libro-Diario de Presentación. Y su finalidad es dejar constancia del momento exacto de la presentación del título en el RP.

**PROCEDENCIA**

Como paso previo a la extensión del correspondiente asiento de presentación en el Libro Diario, los Rgdores llevarán **UN** **LIBRO DE ENTRADA** en el harán constar los títulos presentados por el riguroso orden en el que hubieran entrado, con expresión de: Los datos de la persona que los presente y de la finca afectada / La hora exacta y el medio de presentación (física, por correo, por telefax o por remisión telemática)

El Libro de Entrada deberá ser accesible telemáticamente y de modo directo a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de los Libros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221.2 y 222.10 de la Ley Hipotecaria.

El Libro de entrada, como señala Gª Gª, *a diferencia del Libro-Diario*, no determina la prioridad registral (tiene solo MERO VALOR DE PUBLICIDAD Y CONTROL)

**Solamente pueden ser “objeto” de asiento de presentación:**

Los títulos que puedan producir en el RP alguna inscripción/ap/nm/cancelación

255 LH Para practicarse el asiento de presentación NO es necesario acreditar el previo pago del impuesto. Eso sí, en tanto no se acredite dicho pago, el Rgdor SUSPENDERA la calificación y la operación solicitada y devolviéndose el título a tal efecto.

Los documentos judiciales/admvos que ordenen la expedición de una certificación. Y las

certificaciones solicitadas por los particulares, siempre que ellos mismos lo soliciten, el Rgdor lo considere conveniente o la expedición de la certificación pueda provocar un asiento registral (416 RH)

Las solicitudes de información continuada (354 RH).

**420 RH** **NO cabe practicar asiento de presentación** de los documentos:

Privados, SALVO en los pocos supuestos en los que la Ley les considera como título hábil para causar un asiento registral.

Relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.

Demás documentos que por su naturaleza/contenido/finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.

La denegación del asiento de presentación debe ser notificada de manera motivada al presentante en el mismo día o hábil siguiente

**DURACIÓN Y PRÓRROGA**

**17 LH y 109 RH** El asiento de presentación tiene una duración de 60 días “hábiles”, contados desde el día siguiente al de su fecha.

Transcurrido dicho plazo sin haberse despachado, tomado anotación preventiva (por defecto subsanable) ó interpuesto recurso contra la calificación, el asiento CADUCA y SE CANCELA DE OFICIO por el Rgdor por medio de nota marginal (436 RH)

**432 RH** PRÓRROGA, 4 supuestos:

En los casos previstos en los arts.97/111 RH (hoy 18 y 327 LH)

**18.2 LH** ***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 15 días*** *(para calificación y despacho)* ***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***.

327 LH Desde que se notifica al Registrador la interposición de **RECURSO CONTRA SU CALIFICACIÓN** negativa y hasta que hayan transcurrido 2 meses desde la publicación en el BOE de la resolución estimatoria del recurso (si el recurso se desestima por silencio administrativo, la prórroga vence transcurrido un año y un día hábil desde la fecha de interposición del recurso gubernativo *siempre que al Registrador no le conste interposición del recurso judicial*).

**Caso de retirada del documento para pago de impuestos** sin devolución al interesado por la Oficina Liquidadora. Este supuesto es muy raro en la actualidad, pues ITPAJD/ISD tienen instaurado el sistema de autoliquidación.

**Cuando** **para despachar un documento *fuere necesario inscribir previamente otro documento presentado con posterioridad.*** El asiento de presentación del documento presentado en 1er lugar se prorrogará a instancia del presentante ó del interesado hasta 15 días (no 30, ex nueva redacción art 18 LH) después de que haya sido despachado el documento presentado con posterioridad (ó hasta 15 días después de que caduque su asiento).

**Presentación en el RP de Mandamiento dictado en causa criminal** que ordene al Rgdor abstenerse de practicar operaciones en virtud de los títulos otorgados por el procesado hasta terminación de la causa.

Y LO MÁS IMPORTANTE:

La prórroga se hace constar por medio de nota al margen del asiento de presentación prorrogado.

La prórroga de 1 asiento de presentación lleva consigo la prórroga de los asientos de presentación de títulos conexos ó contradictorios.

**CIRCUNSTANCIAS**

**249 LH** Se extenderán el Libro Diario, por orden de presentación, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numerarán correlativamente y expresarán necesariamente las ss “circunstancias”:

El nombre y apellidos del presentante.

Ex nuevo **322 LH**, parece que también su domicilio, a efectos de notificarle una posible calificación negativa.

La hora de su presentación.

La especie de título presentado, su fecha y Autoridad/Notario que lo suscriba.

El derecho que se constituya/reconozca/transmita/modifique/extinga por el título que se pretenda inscribir.

La naturaleza de la finca/dº real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación, nombre y número si lo tuviere.

El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción/asiento.

La firma del Registrador en todo caso (y la de la persona que presente el título, si lo solicitare).

A diferencia de las inscripciones, la falta de firma del Registrador no lleva consigo la nulidad de este asiento (la firma del Registrador en la diligencia de cierre implicará su conformidad con todos y cada uno de los asientos de presentación no firmados especialmente, 423 RH).

**EFECTOS**

**(18 LH) Inicio del iter registral E**l Rgdor viene obligado a calificar y despachar el título presentado en el plazo máximo de 15 días contados desde la fecha del asiento de presentación.

Constituye el eje del principio de **prioridad:**

+ FORMAL (el Registrador está obligado a despachar los títulos por su orden de presentación, no de fechas)

+ MATERIAL

Si se tratan de títulos “incompatibles entre si”: La prioridad opera en sentido EXCLUYENTE

**17 LH** ***Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real*.**

***Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.***

Si se trata de títulos “compatibles entre sí”, la prioridad solamente atribuye una PRELACION (MEJOR RANGO HIPOTECARIO), sin perjuicio tercería civil de mejor derecho

**24 LH** ***Se considerará 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”.***

No siempre (vg retracto legal, REMISIÓN)

**25 LH** ***Para determinar la preferencia entre dos ó más inscripciones de una misma fecha, y relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.***

**MODALIDADES DE LA PRESENTACION: SUS REQUISITOS Y EFECTOS**

En la actualidad hay 4 modalidades ó formas de efectuar la presentación de los títulos en el RP: Físicamente, por correo, telefax ó por vía telemática.

**PRESENTACIÓN FÍSICA** Solo durante el horario en que el RP está abierto al público (su presentación fuera de horas de oficina es nula, **418 RH**).

Caso de presentación simultánea de varios títulos “*contradictorios entre sí*” (**422 RH)**:

Si fueron presentados por una misma persona: Esta persona determinará el orden de presentación

Ssi fueron presentados por personas distintas: Y no se pusieren de acuerdo sobre a cuál de los títulos debe darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno de ellos y se estará a lo que los interesados ó los Tribunales decidan.

Si el título se recibiese **POR CORREO**, se considerará como presentante al remitente; y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día (**art 418.3 RH**).

Presentación por **TELEFAX** (**418 RH nº 4 y 5)**. Pueden utilizar este medio los Notarios y las Autoridades Judiciales y Administrativas. En realidad por telefax NO se envía el documento, sino que solamente se envía una “comunicación” de que se ha autorizado un documento (reseñándose unos datos mínimos relativos al documento, a los interesados, al dº inscribible y al inmueble afectado). Con esos datos mínimos, el Rgdor practicará el correspondiente asiento de presentación el mismo día de su recepción. Pero si esa “comunicación” se reciben “*fueras de hora de oficina*” se asentarán en el Libro-Diario al día siguiente hábil inmediatamente *después* de la apertura del diario.

El asiento de presentación extendido “CADUCARÁ” si dentro de los 10 DÍAS hábiles siguientes no se presenta en el Registro el título original ó su copia autorizada.

Si el título se ha presentado **TELEMÁTICAMENTE**, el actual **248 LH** exige:

* Que el sistema informático del Registro genere *un acuse de recibo digital*, que mediante *un sistema de sellado temporal* acredite el momento temporal exacto en que ha tenido lugar la presentación telemática.
* Que el Rgdor notifique el mismo día ó al día siguiente hábil, *telemáticamente y con firma electrónica reconocida*, la extensión/denegación del asiento de presentación.

Si la presentación telemática tiene lugar en horas de oficina, el asiento de presentación deberá extenderse el mismo día y guardando rigurosamente el orden de presentación.

Si la presentación telemática tiene lugar fuera de las horas de oficina, se extenderá el asiento de presentación el día hábil siguiente, por riguroso orden de presentación atendiendo al sellado temporal.

* Además cabe señalar:
* Que la Ley impone a los NOTARIOS la obligación de presentar los documentos que autoricen por vía telemática (con su firma electrónica reconocida), salvo que el interesado lo prohíba expresamente.

También cabe la posibilidad de presentar telemáticamente documentos judiciales y admvos.

* Y Que la presentación telemática **es un medio de presentación PRIVILEGIADO**, pues si “fuera de horas de oficina” se reciben en el RP presentaciones por vía telefax y telemáticas, las presentaciones telemáticas se anteponen (dado que los asientos de presentación de los documentos presentados telemáticamente se practican al día siguiente **“antes”** de la apertura del Registro al público, mientras que los asientos de presentación de de las comunicaciones notariales vía telefax se practican al día siguiente **“después”** de la apertura del Registro al público; en otras palabras, las presentaciones telemáticas fuera de horas de oficina se anteponen siempre a las presentaciones vía telefax también presentadas fuera de las horas de oficina).

**PRESENTACIÓN A TRAVÉS DE OTRO RP**

**418.a RH** *Si concurren razones de urgencia ó necesidad*, que cualquiera de los OTORGANTES pueda solicitar del RP del Distrito en que se haya otorgado el documento, que se remitan al Registro competente los datos necesarios para la práctica en éste del asiento de presentación.

El Registro competente extenderá asiento de presentación, que caducará si en los 10 días hábiles siguientes no se presenta físicamente el documento inscribible.

La presentación física del documento en ese plazo de 10 días hábiles, se hará constar por la correspondiente nota marginal, y desde ese día empezarán a correr el plazo de calificación y despacho de 15 días que establece el art 18 LH.