

Versión revisada de los comentarios
de urgencia al Real Decreto 1039/
2003, de 1 de agosto, tomando en
consideración las Resoluciones de
26 de febrero y 2 de octubre de 2003
y determinados artículos de la
Ley 62/2003, de 30 de diciembre

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ARTÍCULO 1. OBJETO.—III. ARTÍCULO 2. LA FALTA DE CALIFICACIÓN EN PLAZO. *DIESA QUO* DEL PLAZO PARA CALIFICAR Y CALIFICACIÓN DESESTIMATORIA DEL REGISTRADOR SUSTITUTO CUANDO NO HUBO PREVIA CALIFICACIÓN EN PLAZO.—IV. ARTÍCULO 4. SISTEMA DE SUSTITUCIONES O MODO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUADRO DE SUSTITUCIONES.—V. ARTÍCULOS 5 A 8. EL PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO.—VI. ARTÍCULO 9. DISTRIBUCIÓN DE LA REMUNERACIÓN ARANCELARIA ENTRE LOS REGISTRADORES INTERVINIENTES.—VII. DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. CRITERIOS A LOS QUE DEBERÁ AJUSTARSE EL CUADRO DE SUSTITUCIONES.—VIII. DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. PLAZO DE CLASIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN.—IX. DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. RÉGIMEN TRANSITORIO SOBRE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS.

I. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto 1039/2003, en adelante RD, desenvuelve fundamentalmente, o al menos lo pretende, los artículos 19 bis-4 y 275 bis de la LH, argumento que le titula y, además, clarifica el artículo 18-2 LH y reforma el artículo 360 del RH sobre horario de la oficina registral.

Desde un punto de vista global o general, podemos decir que el RD es confuso en la redacción y terminología utilizadas que abren no pocas interrogantes en la materia que regula; establece algunas previsiones notablemente desarraigadas del texto legal que pretende desarrollar y otras precisas y oportunas, y corrige excesos de la LH tal como la modificó la Ley 24/2001. El principal problema del RD que comentamos es que el texto que trata de desarrollar es francamente malo, es decir, los preceptos introducidos en la LH por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, son confusos en el fondo y en la forma y con tal precedente y superior jerárquico hay que reconocer que es muy difícil hacer desarrollos correctos sin superar, traicionar o dejar de lado el texto legal, lo que, por definición, no puede hacer el RD que comentamos que sólo puede aspirar a ser un desarrollo de la Ley. Con eso y todo, lo mejor, lo más importante del RD 1039/2003 es que deja resuelto de una manera clara, y esperamos que definitiva, la no libre elección de Registrador calificador y lo hace tanto en una brillante y clarificadora Exposición de Motivos, que es el mejor texto de todo el RD, como en su artículo 4 y en su Disposición Adicional primera en sintonía perfecta con lo que había sido, desde el primer momento de vigencia de la Ley 24/2001, la posición de la Junta de Gobierno del Colegio y también la posición de la DGRyN manifestada con toda claridad en la Resolución de 4 de julio de 2002; aunque sólo fuera por esta razón, el RD que vamos a analizar ya merecería un juicio favorable. Los problemas en su aplicación, que los habrá y no pocos, se salvarán con las disposiciones ministeriales previstas en la Disposición Final tercera del RD, con las circulares colegiales y con el buen sentido y hacer de los Registradores.

II. ARTÍCULO 1. OBJETO

Sobre el artículo 1 del RD que fija su objeto, nada que decir, salvo que el confesado en él parece quedarse corto respecto al ámbito efectivamente regulado en el RD que, como sabemos, aclara el plazo para calificar e inscribir y las horas de apertura de la oficina registral. Es cierto, no obstante, que la materia dominante es la que dice el artículo y titula al mismo RD.

III. ARTÍCULO 2. LA FALTA DE CALIFICACIÓN EN PLAZO. *DIESA QUO* DEL PLAZO PARA CALIFICAR Y CALIFICACIÓN DESESTIMATORIA DEL REGISTRADOR SUSTITUTO CUANDO NO HUBO PREVIA CALIFICACIÓN EN PLAZO

En cuanto al artículo 2-1 del RD parece decir lo mismo que el artículo 18-3 LH; pero, obsérvese que en el artículo de la LH se dice: «el interesado

podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título», y el RD define a ese interesado como uno de los previstos en el artículo 6 LH.

Si en el artículo 18-3 LH, el titular del derecho, cuyo procedimiento se regula en el RD, se denominaba «interesado», concepto hipotecariamente vago, impreciso y literalmente desconectado de cualquier relación con la presentación del título, dando así entrada a posibles interpretaciones más o menos extravagantes, registralmente hablando, desde la legislación administrativa, como la que resultaría de aplicar el artículo 31 de la Ley 30/92; ahora, el RD define al interesado como cualquiera de los previstos en el artículo 6 LH y nosotros debemos de concretar la determinación legal añadiendo: «cualquiera de los interesados previstos en el artículo 6 LH» que haya efectuado la presentación, pues no dejaría de ser extraño que si la escritura de compraventa la presenta en el Registro el comprador, el Banco que le ha concedido el préstamo garantizado con hipoteca sobre la misma finca comprada en escritura presentada después pueda ejercer ante el Registrador la opción contemplada en el artículo 18-3 LH y 2-1 del RD (art. 6-c LH).

Por otro lado, podría haber aprovechado el RD para resolver la cuestión de si lo que concede al presentante en su artículo 2-1 es una opción puramente alternativa o, por el contrario, como sostiene GARCÍA GARCÍA: «el derecho a poner en mora al Registrador» si no califica en el improrrogable término de tres días desde que le requiera el presentante, una vez transcurridos los quince que como plazo máximo para calificar establece el artículo 18-2LH y aclara la DA 2.^a del RD que lo es para calificar e inscribir. Las consecuencias son muchas y no siempre armónicas, incluso cabe entender que si el presentante opta por la prórroga y el Registrador territorialmente competente califica dentro de ella, no hay reducción arancelaria del 30 por 100; cabe pensar que se está pidiendo implícitamente en la solicitud de calificación, lógicamente también de inscripción, en su caso, aunque el artículo no lo diga, durante la prórroga de los tres días que si el competente no lo hace se ponga en marcha la calificación sustitutoria; cabe sostener que improrrogable sólo quiere decir que si no califica en esos tres días el Registrador competente, no queda otro remedio al presentante que desistir de la inscripción, dejar caducar el asiento de presentación o solicitar la calificación del sustituto; y, en fin, cabe deducir que transcurridos los quince días iniciales, la solicitud al Registrador competente de calificación en prórroga se puede hacer en cualquier día que esté todavía vigente el asiento de presentación y, si esto fuera así, no se dice en ningún sitio que se prorrogue el plazo de vigencia del asiento de presentación en el caso de que la intimación al Registrador competente se produzca dentro de los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación. Conveniría haber aprovechado el Real Decreto para aclarar, en la manera y con los límites que un RD puede hacerlo, el alcance y significado de la opción o secuencia de actuaciones concedida al presentante por el artículo 18-3 LH.

Aunque quede siempre expedita la habilitación de desarrollo que el RD concede al Ministro de Justicia en su DF 3.^a, las posibilidades de una auténtica aclaración estrictamente interpretativa se van reduciendo por las posibilidades cada vez más reducidas del instrumento normativo.

El párrafo segundo del artículo 2 del RD 1039/2003, prácticamente reproduce el artículo 18-2 LH, pero sugiere dos observaciones:

A) La primera, que puede no haber plazo para calificar por no haber calificación que hacer de la subsanación si el presentante, ante la primera calificación desestimatoria, en todo o en parte suspensoria de la inscripción pretendida, opta por recurrir, desistir o pedir la intervención del Registrador sustituto, pero no por subsanar.

B) La segunda, que no se entiende bien el inciso final del artículo 2-2 b) del RD, que nos dice: «En estos casos, el asiento de presentación tendrá la vigencia que establece el artículo 18 LH», pues el artículo 18 LH no regula el plazo de vigencia del asiento de presentación (arts. 17-2, 255 y 323 LH, 97 y 436 RH), sino sólo el plazo para calificar cuya única relación con la vigencia del asiento de presentación y, por lo tanto lo único que podemos entender que quiere decir el artículo que comentamos, es la posible prórroga del mismo hasta que se cumplan los quince días de que dispone el Registrador territorialmente competente para calificar e inscribir.

El párrafo tercero del artículo 2 del RD es completamente lógico y aclara que si no calificado el título presentado en el Registro por el Registrador competente durante el plazo máximo que para calificar e inscribir tiene y como consecuencia de ello se acude al sustituto, si éste, a su vez, calificase desestimatoriamente, el presentante tendrá derecho a pedir la calificación sustitutoria que no dejará, por ello, de ser una segunda calificación como la que se pide cuando la del Registrador competente es desestimatoria; de otro modo se haría de peor condición al presentante de un documento que no se calificó en plazo que al que lo fue de un título calificado en plazo cuando uno y otro supuesto no dependen del presentante. Esta es una previsión plausible del RD por absolutamente adecuada a su rango, por oportuna además de por técnicamente correcta.

IV. ARTÍCULO 4. SISTEMA DE SUSTITUCIONES O MODO DE FUNCIONAMIENTO DEL CUADRO DE SUSTITUCIONES

Dejamos el artículo 3 del RD para estudiarlo luego con los que regulan el procedimiento de ejercicio del derecho a instar la aplicación del cuadro de sustituciones y nos ocupamos ahora del artículo 4 del RD. Este artículo es esencial y leído conjuntamente con la brillante y clarificadora Exposición de

Motivos del RD, lo que viene a significar es que el Registrador que ha de efectuar la calificación de los títulos presentados a inscripción no puede ser elegido por los sujetos referidos en el artículo 6 de la LH, sino que ha de estar predeterminado o preestablecido en virtud de algún mecanismo objetivo, automático y definido por el Estado como la competencia territorial o, como en este caso sucede, respecto de la operativa del cuadro de sustituciones, por la rotación automática del mismo, tal y como la explica el artículo 4 del RD.

La defensa de los intereses de los terceros, expresión bajo la que «se engloba con carácter general a toda la comunidad», la coordinación armónica de los intereses de los terceros con los de las partes y la defensa objetiva, en sí y por sí, del Ordenamiento Jurídico, es decir, el control puro de legalidad exige esta solución que está vinculada a la consecución y afianzamiento de la seguridad jurídica, todo lo cual ni está en el mercado, ni resulta dispositivo para las partes o influenciable por ellas de cualquier modo, incluidos los incentivos, en ninguno de sus aspectos.

La libre elección del Registrador calificador por las personas referidas en el artículo 6 LH haría depender de las partes la defensa de los derechos y legítimas posiciones jurídicas de la comunidad y la de la legalidad, objetivos por completo ajenos a los específicos de las partes, que son de la exclusiva competencia del Estado, el cual designa al Registrador competente mediante el juego de los mecanismos antes citados.

La libre elección del Registrador por las personas referidas en el artículo 6 de la LH conllevaría una degradación o devaluación del nivel de seguridad jurídica y del de seguridad del tráfico jurídico sin correlativo incremento de contenido y/o densidad en otros valores, principios constitucionales o derechos fundamentales, lo que nos llevaría de modo irremisible a la inconstitucionalidad de la norma que articulara y ofreciera tal posibilidad.

El precepto es claro en un tema esencial para la configuración de nuestro sistema registral y no admite interpretaciones contrarias a lo que en él con toda evidencia se proclama en armonía con la Exposición de Motivos y con la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRyN. Cuestiones de orden menor como, por ejemplo, en relación con el párrafo segundo del artículo que comentamos, determinar qué sucede cuando el Registrador sustituto, gozando de una comisión especial de servicios (art. 552 RH), tuviera varios Registradores accidentales a cargo de su Registro, se podrán resolver perfectamente con la previsión de desarrollo para la que queda habilitado el Ministro de Justicia.

V. ARTÍCULOS 5 A 8. EL PROCEDIMIENTO PARA LA INTERVENCIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO

Además de los aspectos procedimentales recogidos en el artículo 2 del RD para el caso de que dentro del plazo máximo al efecto no se hubiera verificado la calificación por el Registrador competente, artículo ya examinado, las peculiaridades procedimentales en el ejercicio del derecho regulado en el Real Decreto 1039/2003 vienen recogidas en sus artículos 3 y 5 a 8, de los que haré una exposición conjunta y comentada con criterio cronológico.

Los Registradores harán constar en las notas de calificación, por definición, las que desestimen total o parcialmente la pretensión de inscripción, el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones, como resulta del artículo 5-1 RD; se sobreentiende que además deberán hacer constar los recursos que caben contra la calificación y los plazos de los que dispone el presentante para iniciar cualquiera de estas opciones.

El presentante, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la recepción de la notificación de la nota de calificación o, si se trata del supuesto de no haber efectuado la calificación en plazo, en cualquier tiempo, lógicamente mientras esté vigente el asiento de presentación, según el artículo 6-1, inciso primero del artículo 6 del RD (obsérvese la redundancia en la que incurre el art. 19 bis-4-1.^a LH cuando dice que «el interesado deberá ejercer sus derechos en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa durante la vigencia del asiento de presentación», si tenemos en cuenta la prórroga automática por sesenta días del asiento de presentación prevista en el art. 323 LH en caso de calificación desestimatoria, es decir, la primera parte de la definición del plazo para ejercer el derecho a pedir calificación sustitutoria contenido en el artículo que comentamos engloba y presupone necesariamente la segunda) podrá:

A) Solicitar una nueva calificación del Registrador sustituto al Registrador calificador, es decir, al territorial competente (art. 3-1 RD), quien indicará al presentante el Registro ante cuyo titular puede ejercer tal derecho (art. 5-1 RD). Esta solución suscita los siguientes comentarios:

- a) El primero, una cierta incongruencia con la previsión legal del artículo 19 bis-4 LH, que prevé que la solicitud se curse al Registrador del cuadro de sustituciones, incongruencia menor y en parte salvada por el artículo 6-1 RD.
- b) El segundo se refiere a la posible dificultad que el Registrador sustituido pueda tener para determinar al sustituto de los seis posibles cuando se le pida la siguiente aplicación del cuadro de sustituciones, sin que el Registrador sustituido haya recibido o podido recibir aún la notificación del Registrador sustituto prevista en el artículo 6-2

RD; si se opta, para solucionar el problema, por la aplicación del criterio de que el Registrador sustituido asigne al Registrador sustituto sin esperar a las notificaciones referidas se corre el riesgo, caso de que no se hayan consumado, por la razón que sea, alguna o algunas de las pretensiones anunciadas en tal sentido que habrán hecho correr la rotación sin efectiva calificación sustitutiva, se corre el riesgo, digo, de acumularlas en alguno o algunos Registradores del cuadro involuntaria o voluntariamente, es decir, manipulando el cuadro y resultando al final una mecánica similar a la libre elección del Registrador sustituto. Esto se podía haber evitado si la petición se hiciera ante el Registrador sustituido y éste se encargara de tramitar la puesta en marcha de la calificación sustitutoria hasta su efectiva y rápida asignación a un Registrador sustituto; no parece que haya otro mecanismo, pero éste choca con la dicción expresa del artículo 19 bis 4 LH, que prevé que la solicitud se curse al Registrador del cuadro, obstáculo que se podría salvar con un apoderamiento a tal fin del presentante al Registrador sustituido. Por otro lado, la mecánica establecida evidencia la desconfianza del legislador en que el Registrador sustituido, que podrá ver mermados sus honorarios en un 50 por 100, colabore en la ejecución eficaz de este derecho del presentante.

- c) El artículo 6-5 del RD nos dice que el Registrador sustituido únicamente podrá trasladar su oposición a que el Registrador sustituto atienda la petición del interesado cuando el título cuya inscripción se pretende hubiese sido ya objeto de inscripción. Este supuesto sólo podemos entenderlo si lo referimos a la petición de calificación sustitutiva por no tener noticia el presentante de la inscripción del título que presentó en el Registro en su día al no notificársele o no recibir la notificación de la calificación e inscripción del título hechas en el plazo señalado en el artículo 18-2 LH o fuera de tal plazo sin perjuicio de la reducción arancelaria correspondiente en este último caso o de otras responsabilidades si no se hubieren hecho las notificaciones o se hubieren hecho inadecuadamente (arts. 58 y 59 de la Ley 30/92). Sería recomendable admitir otros supuestos de oposición como el de la calificación positiva hecha y notificada en plazo, cuando aún no se haya practicado la correlativa inscripción (recordemos la dicción literal del art. 6-5 del RD) que no podría dar lugar a una calificación sustitutoria o el no transcurso del plazo, es decir, discrepancias en su cómputo, en la hipótesis de que la calificación sustitutoria se pretenda por no haber efectuado el Registrador competente su calificación dentro del plazo máximo del artículo 18-2 LH. La menor rigidez, dentro del carácter excepcional y tasado, del traslado al Registrador sustituto, para que se inhiba, de las causas de oposición

viene corroborada por la pérdida de honorarios para el Registrador sustituido, es decir, por el carácter sancionador del precepto. Procedimentalmente hablando, parece que estas causas de oposición no permiten al Registrador sustituido obstaculizar el ejercicio del derecho del presentante, sino sólo dar traslado del justificante documental de la causa al Registrador sustituto para que éste se inhíba; lo que no dice el artículo es lo que podría suceder si el sustituto no se aviene a aceptar la eficacia de la causa de oposición alegada.

- d) El cuarto comentario tiene por objeto la intervención del Colegio en el procedimiento prevista en el artículo 5-2 RD, al objeto de designar sustituto, porque parece impecable que el Colegio tenga el deber de facilitar a los interesados o, mejor, presentantes, a solicitud de éstos y a través de su sede central o de sus sedes autonómicas o de los Delegados Provinciales el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, es decir, los seis Registradores sustitutos del territorial competente para calificar el título cuya inscripción se pretende. Ahora bien, que el Colegio tenga que indicar, en su caso, al presentante el «Registrador sustituto que le corresponda en relación con el título correspondiente», como nos dice el artículo 5-2 RD, es algo más difícil de entender desde el nivel de regulación de la norma que comentamos, pues en el RD no se prevé mecanismo alguno para que el Colegio pueda conocer tal dato. Es posible que el Ministro de Justicia, al amparo de la habilitación de desarrollo contenida en la DF 3.^a del RD dicte una Orden Ministerial que posibilite que el Colegio cumpla con el deber que le impone el artículo que comentamos; es posible que el propio Colegio emita alguna circular a sus colegiados que estructure adecuadamente el suministro de la necesaria información para que pueda cumplir el deber que le impone el RD. En este sentido, el pasado día 5 de agosto, el Vicedecano del Colegio remitió un correo electrónico a los colegiados en el que nos dice que «cada vez que se os solicite la intervención del Registrador sustituto, lo comunicáis a la Secretaría del Colegio (por teléfono), indicando la fecha y hora de la solicitud, el título que va a ser objeto de calificación sustitutoria y la dirección, teléfono, correo electrónico, etc., del peticionario a fin de poder establecer, en cada caso, a quién de los diferentes compañeros corresponde rotativamente la sustitución». En el caso contemplado en la comunicación del Vicedecano se supone que al Registrador sustituido se le ha instado la aplicación del cuadro de sustituciones y éste ha indicado al presentante el Registro ante cuyo titular puede ejercer su derecho, conforme al artículo 5-1 del RD 1039/2003; además, en cumplimiento de la comunicación colegial que comentamos, el Registrador sustituido se ha

puesto en contacto con la Secretaría del Colegio para suministrar los datos a que se refiere la misma, es decir, la fecha y hora de la solicitud, el título que va a ser objeto de calificación sustitutoria y la dirección, teléfono, correo electrónico, etc., del peticionario para indicarle el «Registrador sustituto que le corresponda en relación con el título correspondiente», Registrador sustituto que ya le habrá sido comunicado por el Registrador sustituido en cumplimiento del deber que a éste le impone, como dije, el párrafo primero del artículo 5 del RD 1039/2003, por lo que la intervención del Colegio, en tal caso, sólo podrá servir para confirmar o no, en definitiva, para reforzar y garantizar la correcta aplicación del cuadro de sustituciones (no debería ser pensable la hipótesis en la que el Colegio y el Registrador sustituido discrepen respecto al Registrador sustituto y si tal hipótesis fuera pensable por no articularse los mecanismos que la impidan debería establecerse una vía rápida de solución de la discrepancia).

Si al Colegio se le pide la indicación del Registrador sustituto concreto antes de pedirle al Registrador sustituido la aplicación concreta del cuadro de sustituciones, el Colegio no sólo no tendría datos fiables y suficientes para atender tal solicitud, sino que entiendo que no debería proceder a suministrar contestación alguna hasta tanto no se haya procedido a solicitar «una nueva calificación del Registrador sustituto al Registrador calificador» (art. 3-1 RD) y el Registrador sustituido indique al presentante, en cumplimiento de lo ordenado en el artículo 5-1 del RD, el Registro ante cuyo titular puede ejercer tal derecho. Si entendemos que, una vez hecha la solicitud a que se refiere el artículo 3-1 del RD, el presentante puede pedir la información sobre el Registrador sustituto indistintamente al Registrador sustituido o al Colegio, en tal caso sería el Colegio el que tendría que ponerse en comunicación con el Registrador sustituido para obtener la información suficiente que le permita cumplir con el deber que le impone el artículo 5-2 del RD.

Por lo demás, en relación con el tema que contemplamos, sólo añadir dos sugerencias:

- a) Sería quizá conveniente que el Registrador sustituto comunicara a la Secretaría del Colegio el efectivo ejercicio del derecho a solicitar la calificación sustitutoria a que se refiere el artículo 6-1 del RD. Esto va ligado a la cuestión, aquí planteada, de si la rotación *avanza* con la simple solicitud de la misma al Registrador sustituido o si, por el contrario, para que tal avance se produzca, es necesario que se ejercite efectivamente el derecho ante el Registrador sustituto.
- b) Por otro lado, estimo que sería también conveniente que el Servicio de Estudios del Colegio pudiera contar con la documentación calificada, los antecedentes registrales y las dos calificaciones, caso de ser

discrepantes, para hacer una evaluación, creo que muy conveniente, al menos al principio de la aplicación del cuadro de sustituciones sobre el impacto que el «nuevo procedimiento» pueda tener, en su caso, sobre las calificaciones efectuadas. La remisión por los Registradores implicados al Colegio podría articularse de oficio o a solicitud de cualquiera de ellos. Las calificaciones deberían ser evaluadas por la Comisión de Calificación del Colegio y las conclusiones a que tal Comisión llegue ser elevadas a la Junta de Gobierno del Colegio a los efectos que ésta estime pertinentes.

- c) Debería quedar claro si el artículo 5 del RD ofrece al presentante dos alternativas que quedan a su elección para saber quién es el Registrador sustituto que le «corresponda en relación con el título correspondiente» o si, como yo creo, el deber primario de suministrar tal información corresponde al Registrador sustituido en el momento en el que se le solicite una nueva calificación (arts. 3-1 y 5-1 del RD).
- d) Por último, deberían establecerse los oportunos mecanismos que impidieran la discrepancia en la designación entre el Colegio y el Registrador sustituido y, caso de producirse, establecerse la designación que deba prevalecer. Y todo lo dicho, bajo la absoluta convicción de que todos los Registradores, con nuestra Junta de Gobierno al frente, estamos plenamente convencidos de que, como dice el Vicedecano en su comunicación, la correcta aplicación de la calificación sustitutoria y del mecanismo de rotación del cuadro de sustituciones repercutirá en el fortalecimiento de la función y del sistema registrales.

B) Pedir la intervención del Registrador sustituto a través de éste (art. 19 bis-4 LH y 3-2 RD) aportándole el testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original, que tendrá derecho el presentante a retirar del Registro donde se hubiese presentado (art. 19 bis-4-1.^a LH y 6-1 RD). El RD añade, en cuanto a la documentación a presentar al Registrador sustituto y respecto a lo previsto en el artículo 19 bis-4-1.^a LH, el original de la documentación presentada, que si es lo que se retira del Registro competente territorialmente deberá motivar la oportuna nota de retirada al margen del asiento de presentación del título (art. 427-3 RH). El párrafo segundo del apartado tercero del artículo 6 del RD nos dice que, a los efectos de informar al Registrador sustituto, en el supuesto de que haya transcurrido el plazo para calificar y el Registrador sustituido no lo haya hecho, éste deberá entregar gratuitamente al interesado en el mismo día en que se presente a retirarlo o en el día hábil siguiente el testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original. Este párrafo suscita los siguientes comentarios:

- a) Primero, una observación de pura sistemática, pues empieza diciendo: «A estos efectos...» y refiriéndose al artículo 6-3 del RD a la información registral como algo diferente de la aportación del título inscribible y documentos complementarios por testimonio u originales, es claro que su ubicación es incorrecta en el artículo 6-3 del RD que trata de la información registral al Registrador sustituto y debiera figurar a continuación y como parte del párrafo primero del artículo 6 que se refiere a la aportación documental.
- b) El testimonio al que se refiere el párrafo tercero del apartado segundo y el apartado primero del artículo 6 del RD, así como el artículo 19 bis-4-1 de la LH se supone o entiende que ha de ser notarial, pues el testimonio es un documento de elaboración completamente ajena al procedimiento registral, aunque choque con esta idea la imposición temporal de entregarlo en el mismo día en el que el presentante acuda a retirarlo o en el día hábil siguiente. El testimonio deberá además entregarse al presentante gratuitamente, es decir, a cargo del Registrador que no calificó en plazo. Estas limitaciones, es decir, la gratuidad y el apremio temporal en el plazo de su entrega al presentante no parece que se den en el caso de calificación desestimatoria. Por otro lado, la gratuidad y el apremio temporal hacen pensar que por testimonio debemos entender una copia del documento hecha por el mismo Registrador, lo que es una total anomalía, ya que el Registrador sólo puede y debe expedir publicidad de los asientos registrales y no de documentos autorizados por otros funcionarios que están en el Registro para ser calificados e inscritos y de los que él no es archivero natural.
- c) Por último, la preposición «de», antepenúltima palabra del párrafo que comentamos, sobra.

Una vez que el Registrador sustituto haya recibido el original o el testimonio del título presentado y no calificado o calificado desestimatoriamente, deberá:

A) Notificarlo al Registrador sustituido en el mismo día de su recepción o en el día hábil siguiente al domicilio, fax o dirección de correo electrónico del Registro (art. 19 bis-4.^a-7.^a LH y arts. 6-2, primer inciso y 10 del RD) añadiendo este último o por cualquier otro medio telemático que permita tener constancia tanto de su emisión como de su recepción «por los medios técnicos apropiados», siendo la constancia de la emisión una novedad introducida por el artículo 10 del RD. Se aclara así el apartado primero de la regla segunda del artículo 19 bis-4 LH en cuanto nos dice que: «El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al Registrador sustituido», debemos convenir que una cosa es la recepción del título por

el Registrador sustituto y otra distinta el momento en que el Registrador sustituto asume la inscripción del título, expresión imprecisa que parecía situar la notificación del Registrador sustituto al sustituido en el momento, por definición siempre inmediatamente posterior a la calificación estimatoria, en el que el Registrador sustituto asumiera la inscripción del título.

B) Al tiempo que el Registrador sustituto notifica al sustituido lo antes dicho, solicitará de él la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificadora si no se le ha aportado al Registrador sustituto por el presentante que solicita su intervención o si la aportada con el original o testimonio del título inscribible y la documentación complementaria se considera insuficiente (art. 19 bis-4-2.^a LH y 6-2 RD). Hay que reconocer que se mejora la literalidad del párrafo primero de la regla segunda del párrafo 4.º del artículo 19 bis LH que preveía que el Registrador sustituto antes de asumir la calificación podría, con esta finalidad, solicitar información registral completa; es más lógica y correcta la fórmula empleada por el RD. Por otro lado, no se entendía muy bien la expresión «El Registrador sustituto que asuma la inscripción...», además de lo antes dicho, porque no parece que el Registrador sustituto pueda hacer otra cosa ante la petición del presentante que ejercer la función, mezcla de derecho y deber, de calificar por sustitución la titulación que le ha sido presentada, sin perjuicio de poder o, mejor, deber alegar alguna causa de abstención, como luego veremos.

Por otro lado, deberíamos entender que la información registral del Registrador sustituido al Registrador sustituto, en la medida en que su finalidad es surtir efectos sólo frente al Registrador sustituto y al exclusivo fin de que éste pueda llevar a cabo la calificación sustitutoria no debe estar sujeta a formalidad alguna sin perjuicio de su veracidad e integridad derivadas del principio de lealtad intrainstitucional más exigente, si cabe, que el de cooperación administrativa; a formalidad que no informalidad que viene confirmada por la exigencia de que la información sea suministrada por el Registrador sustituido al Registrador sustituto el mismo día de la recepción de la solicitud o el día hábil siguiente por los medios de comunicación antes previstos en el artículo 10 del RD. El plazo señalado puede ser insuficiente si el título se refiriera a muchas fincas, por lo que sería aconsejable que cuando hubiera calificación desestimatoria de documentos afectantes a muchas fincas, los Registradores territorialmente competentes formaran un expediente interno con la información registral necesaria, de suerte que cuando les fuera solicitada en cumplimiento de lo previsto en el artículo que comentamos la pudieran emitir sin problemas en el plazo establecido por la Ley, a cuyo cumplimiento debe contribuir decisivamente la recuperación informática de los archivos registrales.

Así pues, el Registrador sustituido debe entregar al presentante y a solicitud de éste, original o testimonio del título inscribible presentado y de la

documentación complementaria y debe suministrar la información registral completa y necesaria para el ejercicio de la función calificadora al Registrador sustituto y a su solicitud que formulará éste a aquél en el mismo día de la recepción del título inscribible o en el hábil siguiente junto con la notificación al Registrador sustituido de la solicitud de su intervención (de la del sustituto, se entiende; arts. 19 bis-4-2.^a LH y 6-2 RH).

Antes ya hemos hecho referencia a la información registral que el Registrador sustituido debe remitir al sustituto y a su solicitud. Además de esta información registral inicial que suministra el Registrador sustituido al sustituto cuando recibe la notificación de éste de haber sido requerida su intervención para la calificación sustitutiva, el Registrador sustituido durante los diez días hábiles siguientes a la recepción de tal comunicación seguirá informando, de forma gratuita y continuada, sobre cualquier circunstancia que pueda afectar «al despacho del asiento solicitado». Sobre este extremo cabe hacer dos comentarios:

A) La limitación a diez días del plazo de tiempo durante el que el Registrador sustituido debe suministrar la información continuada de la finca parece coherente con la regla 3.^a del párrafo cuarto del artículo 17 bis de la LH, que da al Registrador sustituto un plazo de diez días para calificar, contados desde la notificación al Registrador sustituido de la decisión de asumir la inscripción del título presentado a su calificación sustitutoria, según terminología del artículo 17 bis-4 LH; sin embargo, el indicado plazo durante el que el Registrador sustituido ha de suministrar al Registrador sustituto información registral, no es congruente con el artículo 6-4 del RD, que establece un plazo máximo para calificar al Registrador sustituto de quince días a contar desde la fecha de la aportación completa de la documentación correspondiente, teniendo en cuenta que es el Registrador sustituto quien decide cuando la documentación aportada es completa a efectos de calificación. Esta incongruencia parece resolverse en el último párrafo del artículo 6-3 del RD, que nos dice que «Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del Registrador sustituido de suministrar, transcurrido el plazo señalado cualquier otra información registral que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado». Hubiera sido mejor que el redactor del RD hubiese impuesto al Registrador sustituido la obligación de informar al sustituto hasta que éste notificase a aquél haber verificado la calificación. En todo caso, debería de quedar claro que la calificación del Registrador sustituto causa estado y vincula al sustituido en el día en que la fecha el Registrador sustituto, de suerte que si la situación registral informada cambiare después de la fecha de la calificación, el Registrador sustituido no podría oponerse a practicar la inscripción de la minuta de la misma, lo que no significa que en algún otro caso pudiera, pero creo que es interesante dejar claro este supuesto en especial.

De todos modos parece un error nada desdeñable la contradicción en cuanto al plazo para calificar que se organiza entre, por un lado, los artículos 18-2 LH (como norma general) y 6-4 del RD y, por otro lado, la regla tercera del párrafo cuarto del artículo 19 bis de la LH (como norma especial aplicable al caso y supuestamente desarrollada por el RD).

B) No se entiende muy bien la imposición de la gratuidad en el suministro de la información registral continuada, pues el Registrador competente-sustituido ha cumplido su deber de calificar en plazo aunque de forma desestimatoria con la pretensión de inscripción del presentante y la colaboración administrativa no significa gratuidad, ni siquiera la colaboración intrainstitucional, como puede verse en la solicitud de la expedición de notas simples a través de Registro, diferente del que las ha de expedir. De todos modos y con carácter excepcional, ante la claridad de la norma y su rango no cabe otra solución que acatarla y prestar el servicio, además de gratuitamente, con veracidad, integridad y diligencia en cumplimiento de un deber de lealtad intrainstitucional dotado de un nivel más intenso de exigencia que el de cooperación Ínter administrativa. Lo que parece claro es que no diciendo nada en contra el RD, la primera información de la situación registral que hace el sustituido al sustituto no debe ser gratuita.

C) Por último, insistir en la incorrecta formulación del texto, pues no es adecuado decir que el contenido de tal información se refiere a «cualquier circunstancia que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado»; quizá hubiera sido mejor referir el objeto de la información a cualquier circunstancia registral que fuera relevante para la calificación del título presentado; sin embargo, el autor del RD insiste en esta fórmula en el párrafo tercero del apartado tercero del artículo 6, influido, sin duda, por el párrafo segundo de la regla segunda del artículo 19 bis-4 LH, que circunscribe la información «a cualquier nueva circunstancia registral que pudiera afectar a la práctica del asiento», en línea con la también incorrecta formulación inicial contenida en el párrafo primero de la regla segunda del artículo 19 bis-4 LH, cuando dice que: «El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título...».

Y, en fin, el Registrador sustituido hará constar la comunicación recibida del sustituto en la que éste le notifica habersele solicitado la calificación sustitutiva en el mismo día de su recepción o en el día hábil siguiente por nota al margen del asiento de presentación, indicando que se ha instado la aplicación del cuadro de sustituciones, la identidad del Registrador sustituto y el Registro del que sea titular, es decir, el Registro cuya titularidad plena, accidental o interina le atribuye, a requerimiento del presentante, la función calificadora por aplicación del mecanismo de rotación automática del cuadro previsto en el artículo 4 del RD (art. 19 bis-4, párrafo segundo de la regla segunda y art. 6-5 RD). Sería conveniente que el Registrador sustituido hicie-

ra constar al margen del asiento de presentación del título todas las incidencias de la calificación sustitutoria, pero esto debe preverlo una norma y no hay ninguna que específicamente autorice a practicar tales asientos.

Por su parte, el Registrador sustituto que obviamente no debe presentar el título sometido a su calificación, deberá, en cambio, expedir recibo de la documentación presentada por el interesado si éste se lo solicitase. Este recibo se sujeta al régimen establecido en el artículo 419 RH, pero, por lo antes dicho, sin referencia alguna al asiento de presentación o a la presentación que no hace el Registrador sustituto. Estimo que tanto el recibo regulado en este artículo 6-4 del RD, como el regulado en el artículo 419 RH deberían ser emitidos obligatoriamente por los Registradores como resultado de un derecho del presentante o del solicitante de la calificación sustitutoria a que se le entregue (en este sentido, véanse los arts. 35-c y párrafo tercero del art. 70, ambos de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, Ley 30/92).

El plazo para efectuar la calificación el Registrador sustituto es el de quince días a contar desde la fecha de la aportación completa, a su juicio, de la documentación correspondiente, según el artículo 6-4 del RD. Ese plazo y su *dies a quo* no coinciden con lo que dice la regla tercera del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH, como regla especial sobre la materia, aunque coincide plenamente con la regla general del artículo 18-2 de la misma LH, al menos hasta que ha sido interpretada por la DA segunda del RD, de la que luego nos ocuparemos.

En cuanto a que el día inicial del cómputo se fije en aquél en el que se haga la aportación completa de la documentación correspondiente, nada que objetar, salvo que entiendo que hubiera sido mucho mejor dejar claro que la aportación ha de serlo de la misma documentación que le fue presentada al Registrador sustituido, pues la presentación de documentación relevante distinta, es decir, la que no tenga el oportuno sello de entrada del Registro territorialmente competente, no puede ser tenida en cuenta por el Registrador sustituto o la presentación de la documentación requerida en la nota de calificación desestimatoria, puesta por el Registrador sustituido, debe provocar la abstención del Registrador sustituto, abstención no regulada en el RD de la que parece haber algún atisbo en la LH, si en este sentido interpretamos la frase: «El Registrador sustituto que asuma la inscripción del título...» utilizada en el inciso primero del párrafo primero de la regla segunda del párrafo cuarto del artículo 17 bis LH. No obstante, el asunto ha quedado resuelto en el sentido apuntado en el apartado añadido a la regla 5.ª del párrafo cuarto del artículo 19 bis de la LH en la Ley 62, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, al decirnos que: «En la calificación, el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran ma-

nifestado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma...».

Una vez efectuada la calificación por el Registrador sustituto, ésta puede ser estimatoria o desestimatoria de la pretensión de inscripción. A una y a otra se refieren respectivamente los artículos 7 y 8 del RD, respectivamente.

Sobre el artículo 7 del RD, que reproduce prácticamente la regla tercera del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH, podemos hacer los siguientes comentarios:

A) Se rectifica, para adaptarlo a la regla general del artículo 18-2 LH, el plazo del Registrador sustituto para calificar, según vimos, aunque esto resulta más bien del artículo 6-4 RD.

B) Se racionaliza la terminología legal que dice: «ordenará al Registrador sustituido que extienda el asiento solicitado», por «comunicará la autorización de la operación registral al Registrador sustituido».

C) Obliga al Registrador sustituto a remitir al Registrador sustituido, directamente o a través del presentante, el texto comprensivo de los términos en los que ha de quedar redactado el asiento correspondiente, es decir, a minuta del asiento y la documentación recibida y por él calificada, copia de la cual el RD le obliga a conservar en su propio archivo.

D) Se establece en el RD como novedad, respecto al texto legal, el plazo de tres días hábiles desde la recepción de la documentación correspondiente para practicar materialmente los pertinentes asientos registrales, plazo que puede extenderse hasta quince días si el Registrador lo solicita a la DGRyN en los dos primeros días del plazo por vía electrónica o telemática, y la Dirección General, apreciando la concurrencia de justa causa, lo autoriza. Esta novedosa previsión del RD, que excepciona la previsión legal del artículo 18-2 LH, según la interpreta la DA segunda del propio RD, puede dar lugar a problemas en su aplicación práctica si tenemos en cuenta que la DGRyN ha de contestar prácticamente de modo inmediato para no poner al Registrador sustituto en la situación de incumplimiento del plazo, ya que en ningún sitio se dice, ni debiera decirse, que el plazo para practicar el asiento se interrumpe o suspende por la solicitud de la prórroga a la DGRyN y hasta que ésta responda.

Por otro lado, esta excepción al artículo 18-2 LH, tal y como ha quedado interpretado por la DA segunda del RD, explicaría el plazo de diez días que para calificar atribuye al Registrador sustituto la regla tercera del párrafo cuarto del artículo 19bis LH, que se quedó a medio camino en el intento de repartir no sólo los aranceles, cosa que sí que hizo, sino también el plazo de quince días para calificar e inscribir entre el Registrador sustituto y el sustituido.

E) El Registrador sustituido extenderá el asiento solicitado que contendrá las circunstancias generales previstas en la legislación hipotecaria, según

el tipo de asiento de que se trate, haciendo constar en él, además, la identidad del Registrador sustituto y el Registro del que fuere titular y le legitimare para hacer la calificación según el funcionamiento del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 4 del RD.

F) Practicado el asiento, el Registrador sustituido comunicará esta circunstancia al Registrador sustituto y devolverá el título al interesado o, mejor, al presentante, como dice la LH, con nota al pie de aquél extendida conforme a la legislación hipotecaria.

El artículo 8 del RD regula los casos de calificación desestimatoria total o parcial del título y según él:

A) Cuando el Registrador sustituto desestime la pretensión solicitada formulará su calificación desestimatoria, suspensiva o denegatoria:

- a) Si su intervención fue debida a falta de calificación en plazo del Registrador sustituido, comunicará a éste la desestimación, con objeto de que extienda las oportunas notas de calificación al margen del asiento de presentación y devolverá a los interesados el título y la documentación complementaria aportada, lo que se supone que hace el papel de la notificación de la calificación a la que se refiere el artículo 322 LH, notificación que se tendrá que ajustar a lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/92. Por otra parte, no olvidemos que en la hipótesis que comentamos el presentante puede instar otra nueva calificación conforme al cuadro de sustituciones, según prevé el párrafo tercero del artículo 2 del RD.
- b) Si su intervención fue debida a una calificación previa desestimatoria del Registrador competente sustituido, la calificación que vale frente al presentante es la de este último, como se desprende, no del RD, que no aborda esta hipótesis a diferencia de la anterior estudiada, sino de la regla quinta del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH, la cual viene confirmada en su doctrina por el inciso final del apartado primero de la regla 5.ª del párrafo cuarto del artículo 19 bis de la LH, introducido por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, cuando nos dice que el recurso que, en su caso, el interesado interponga ante la DGRyN, «deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad».

En ambos casos, devolverá a los interesados el título y la documentación complementaria aportada a los efectos de que puedan recurrir ante la DGRyN, en la vía judicial, desistir de la inscripción o, como se desprende del artículo 2-3 del RD, para el caso de aplicación del

cuadro por falta de calificación en plazo, pedir nueva calificación conforme a éste.

B) Sin embargo, si la calificación del Registrador sustituto concluye que el título es parcialmente inscribible, lo que quiere decir que es parcialmente denegatoria y ello coincidiese con la calificación en idéntico sentido del Registrador sustituido, el RD, al igual que hace la regla cuarta del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH, se aparta del criterio anterior sostenido para el caso de calificación totalmente desestimatoria del Registrador sustituto coincidente con la del sustituido y aplican a tal supuesto la misma solución que jugaría si la calificación del sustituto hubiera sido confirmatoria frente a una calificación desestimatoria del Registrador sustituido, sin olvidar, claro está, el consentimiento que a la inscripción parcial ha de prestar el interesado en todo caso (de solicitud del interesado hablan los arts. 19 bis-2 y 322-3 LH).

Creo que el régimen regulador debería responder a la idea fundamental de acoger unitariamente la calificación más benigna, es decir, la que posibilite en mayor medida la inscripción pretendida. Así, si la calificación del sustituido es desestimatoria denegatoria por considerar insubsanables los defectos detectados en su calificación y la del Registrador sustituto es desestimatoria suspensiva por considerarlos subsanables, deberá prevalecer ésta y el Registrador sustituto podrá autorizar la inscripción si se subsanan los defectos a su satisfacción, segunda calificación ésta del sustituto que se someterá al plazo del artículo 6-4 RD computado desde que se le entregó la subsanación, aportación que el Registrador sustituto deberá comunicar al sustituido para que éste la haga constar por nota al margen del asiento de presentación conforme al artículo 97-2 RH. Sólo si las dos calificaciones denegatorias coinciden en la cantidad y calidad de los defectos detectados deberá prevalecer frente al presentante la calificación del Registrador sustituido en virtud de su superior competencia territorial natural. Éste es, como dije, el criterio acogido por la Ley... en el inciso final que añade a la regla 5.^a del párrafo cuarto del artículo 19 bis de la LH que, al referirse al recurso que en su caso interponga el interesado ante la DGRyN declara que «...deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad», es decir, a los extremos respecto de los cuales Registrador sustituido y sustituto hubieren coincidido en considerarlos como defectuosos.

La Ley..., en el último inciso del apartado segundo de la regla 5.^a del párrafo cuarto del artículo 19 de la LH, establece una novedad cuando permite al Registrador sustituto, para fundar su decisión, pedir informe al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que lo evacuará a través de sus servicios de estudios, todo ello bajo la responsabi-

lidad del Registrador y sin que pueda excederse del plazo de calificación. Sobre esta novedad cabe hacer los siguientes comentarios:

A) Se trata de dar a la segunda calificación un respaldo colegial, una dimensión que trasciende al criterio puramente personal del Registrador sustituto, una objetividad y calidad contrastadas y, al tiempo, siendo uno de los fines del Servicio de Estudios del Colegio el de armonizar la calificación registral, un carácter más previsible, reforzando así la seguridad jurídica, en el sentido de previsibilidad de la calificación, de quien acude a la inscripción de sus títulos en el Registro.

B) El informe del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores no sustituye a la calificación del Registrador sustituto, como juicio intelectual personal y profesional de adecuación al Ordenamiento y a los antecedentes registrales del negocio cuya titularidad resultante se pretende inscribir, por lo que sea cual sea la calificación registral y el sentido del informe recabado, con el que podrá o no coincidir la calificación del Registrador sustituto, queda intacta la posibilidad de exigir a éste, como al sustituto y como siempre, la indemnización de los daños y perjuicios causados directa y necesariamente por su calificación cuando la misma presuponga una ignorancia inexcusable del Derecho aplicable al caso calificado. Queda claro que el Colegio, la Junta de Gobierno del mismo o el Director del Servicio de estudios no contraerán responsabilidad alguna por consecuencia del informe emitido si el Registrador, bajo su exclusiva responsabilidad profesional y firma, funda en tal informe la nota de calificación en la que estimo que para nada debería hacer referencia alguna a tal informe.

C) El informe del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores deberá ser evacuado en plazo tal que su toma en consideración por el Registrador sustituto no le lleve a sobrepasar el plazo de calificación. Si el Registrador sustituto excediera el plazo de calificación por poder disponer del informe colegial, la responsabilidad por tal conducta recaería exclusivamente sobre el Registrador sustituto que solicitó el informe y no sobre el Colegio ni ninguna de sus instancias, ya directamente, ya subsidiariamente o por derivación.

VI. ARTÍCULO 9. DISTRIBUCIÓN DE LA REMUNERACIÓN ARANCELARIA ENTRE LOS REGISTRADORES INTERVINIENTES

Por su parte, el artículo 9 del RD aborda la distribución arancelaria correlativa a la distribución de funciones y responsabilidades entre el Registrador sustituto y el sustituto. De esta materia se ocupan también el párrafo cuarto del artículo 18 de la LH y la regla sexta del párrafo cuarto del artículo 19, también de la LH.

Si la calificación sustitutoria favorable se realiza como consecuencia de una previa desestimatoria del Registrador sustituido, los aranceles devengados como consecuencia de la práctica del asiento se distribuirán al 50 por 100 entre ambos. Esta regla no plantea, en principio, problema alguno de comprensión si el Registrador sustituido formuló una calificación denegatoria o suspensiva total, pues los honorarios se devengarán si se practica el asiento y esto sólo será posible como consecuencia de la calificación total o parcialmente estimatoria del Registrador sustituto. Tampoco planteará problemas esta norma si las calificaciones de los dos Registradores son coincidentemente desestimatorias. Sin embargo, en la hipótesis de la regla cuarta del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH podría la solución arancelaria del artículo 9-1 del RD producir problemas, problemas que no se producirían si se acudiera al criterio general de aceptación unitaria de la calificación más favorable.

Si la calificación sustitutoria se realiza como consecuencia de no haber calificado en plazo el Registrador sustituido, entonces se produce (art. 18-4 LH y art. 9-2 RD) una reducción arancelaria del 30 por 100, que correrá exclusivamente a cargo de los honorarios del Registrador sustituido, de suerte que el Registrador sustituto percibirá el 50 por 100 del arancel aplicado, y el Registrador sustituido el 20 por 100 de los honorarios devengados como consecuencia de la correspondiente aplicación arancelaria (criterio confirmado por Resolución de la DGRyN de 2 de octubre de 2003). El artículo 9-2 del RD resulta intrínsecamente contradictorio, pues la proposición teórica que formula no se aviene bien con la clarificación o ejemplificación que subsigue; en efecto, en su primera parte se dice que la calificación realizada fuera de plazo producirá una reducción arancelaria del 30 por 100 en los aranceles y parece con ello que no hay intervención del Registrador sustituto, pues es el Registrador competente territorialmente quien califica, intervención que según la literalidad del precepto es la que se remunera, aunque tal función se desempeñe con retraso, es decir, más allá del plazo de quince días del artículo 18-2 LH, salvo que medie la intimación del párrafo tres del artículo 18 LH, hecha al Registrador competente inicialmente para que, transcurrido el plazo de quince días, califique en el improrrogable de tres, pues no tiene sentido darle esa prórroga para reducirle los aranceles, dado que se desincentivaría radicalmente la calificación del Registrador natural, criterio desautorizado por la Resolución de la DGRyN, de 2 de octubre de 2003, que entiende perfectamente compatible la reducción arancelaria automática del 30 por 100 con el despacho dentro del plazo «conminado» de tres días que ya implica calificación fuera de plazo. Sin embargo, en la ejemplificación que el propio precepto incorpora, continuando con el comentario al artículo 9-2 del Real Decreto 1039/2003, se ha producido sustitución en la calificación como consecuencia del retraso en calificar, por lo que al Registrador sustituido sólo le queda la función de inscribir por cuyo desempeño, ni el precepto del RD que comentamos, ni la LH imponen reducción arancelaria

alguna al suponer que tal función se realiza dentro de plazo. Lo que conjura el precepto, con total lógica, es la interpretación según la cual el retraso en la calificación produce una rebaja general de los aranceles del 30 por 100 que afecta tanto a los que ha de percibir el Registrador sustituto, como el sustituido; pero, lo que debemos entender no es menos extraño, tratándose de un precepto sancionador que exigiría la mayor precisión posible en su formulación y rechazable, y es que el retraso en la calificación por el Registrador sustituido que lleva a la aplicación del cuadro da lugar a una reducción en los aranceles que éste ha de percibir por hacer la inscripción, se supone que en plazo, de un 30 por 100.

Parecía a quien escribe estos comentarios, no en vano lo eran y siguen siendo de urgencia, que el precepto circunscribía la reducción arancelaria por no calificar en plazo al caso de que se pidiera la aplicación del cuadro de sustituciones, no si el Registrador natural, transcurrido el plazo de quince días al que se refiere el artículo 18-2 LH, pero durante la vigencia del asiento de presentación califica porque ni es intimado por el presentante, ni éste pide el cuadro, o aunque califique intimado si lo hace en el plazo de tres días que le da el artículo 18-3 LH y el artículo 2-1 del RD; no obstante ello, la DGRyN ha dejado resuelto el tema claramente y en sentido contrario al aquí expuesto en Resoluciones de 26 de febrero y 2 de octubre de 2003, concretamente en esta última se nos dice que «...aunque se califique en esos tres días, ya se está haciendo fuera de plazo, lo que por lo tanto lleva consigo la consecuente reducción arancelaria, dado que la calificación no ha tenido lugar en el plazo de quince días, plazo que reiteran los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 97 de su Reglamento. El hecho de que se conceda un plazo de tres días más, reconoce al Registrador que no ha calificado en plazo la posibilidad de hacerlo ahora, si bien con la reducción, en lugar de que se acuda directamente a la aplicación del cuadro de sustituciones, lo que, en todo caso, supondrá una menor merma de sus ingresos, puesto que la aplicación del cuadro de sustituciones le implicaría el cobro únicamente del 20 por 100 de la minuta, dado que el 50 por 100 restante sería del Registrador sustituto». *Roma locuta causa finita.*

Cada Registrador formula minuta por los aranceles que le corresponden bajo su responsabilidad y se entiende que cada uno deberá cobrarlos por su cuenta. Hablando de responsabilidad patrimonial directa del Registrador, indisolublemente ligada a la remuneración arancelaria, hay que decir, lógicamente, que cada Registrador responderá, en su caso, por lo que haya hecho, es decir, el Registrador sustituto responderá por los daños y perjuicios que se deriven de forma directa de errores inexcusables en el ejercicio de la función calificadora y el sustituido de los daños que deriven de la falta de coincidencia entre la minuta a la que se refieren el párrafo primero de la regla tercera del párrafo cuarto del artículo 19 bis LH y el párrafo primero del artículo 7

de la LH y la inscripción correlativa cuya firma por el Registrador sustituido no significa otra cosa que su conformidad o adecuación material a la referida minuta, no la conformidad del Registrador sustituido con ella.

VII. DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. CRITERIOS A LOS QUE DEBERÁ AJUSTARSE EL CUADRO DE SUSTITUCIONES

Sobre la DA primera nada que decir, salvo respecto de la letra b) de su párrafo primero que introduce respecto del párrafo segundo del artículo 275 bis LH, dos novedades: el número de Registradores sustitutos para cada Registrador natural que se cifra en seis y un requisito nuevo, añadido por el RD, que no figura en la Ley, y que consiste en que el Registrador sustituto en ningún caso puede pertenecer a la misma localidad o plaza donde esté radicado el Registrador sustituido. Este nuevo requisito persigue, sin duda, evitar la existencia de relaciones previas entre el presentante y el Registrador sustituto para preservar la independencia en la calificación y el sentido de la aplicación del cuadro; es un requisito respecto al presentante, eventual solicitante del cuadro, similar al de la no reciprocidad entre Registrador sustituido y sustituto, por lo que respecta a la finalidad de uno y otro. En definitiva, el nuevo requisito puede dificultar al presentante el ejercicio del derecho a solicitar la calificación sustitutoria, pero le garantiza a él y a los terceros en general, es decir, a la comunidad, una mayor independencia de la misma, lo que es suficiente para considerar plausible su incorporación.

El primer cuadro de sustituciones que reemplaza al provisional (el establecido en la Resolución de la DGRyN, de 29 de octubre de 1984), aceptado por la DGRyN en Resolución de 4 de julio de 2002, se ha publicado en el BOE de 4 de agosto de 2004, y se modificará, lógicamente, cuando se modifique la demarcación.

VIII. DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. PLAZO DE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN

La Disposición Adicional segunda es clara y terminante y matiza el artículo 18-2 de la LH en el sentido de declarar que el plazo para calificar de quince días computados desde el *dies a quo*, que el mismo precepto legal sanciona, es el plazo no sólo para calificar, sino también para inscribir. Esta Disposición ya ha suscitado abundante literatura antes de nacer, pues coincide con la que desde la entrada en vigor de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, sostuvo la Junta de Gobierno del Colegio y muchos compañeros más que la defendieron verbalmente y por escrito, apoyándose, entre otros, en el artícu-

lo 97-1 del RH, frente a otros compañeros que sostuvieron que el plazo del artículo 18-2 LH era sólo plazo para la calificación y no para la inscripción, apoyándose, entre otros, en el artículo 429 del RH. Ahora con la DA segunda hay una interpretación cuasi auténtica que inclina la balanza decididamente, por el momento, a favor de los primeros, al tiempo que recomienda una urgente revisión armonizadora del artículo 429 RH. Estando plenamente conformes con la idea del precepto, lo que no podemos dejar de destacar es que la lógica interna del propio RD queda maltrecha, pues el Registrador natural tiene menos plazo para calificar que el Registrador sustituto y menos plazo para inscribir cuando él mismo ha calificado previamente que cuando lo ha hecho el sustituto, como resulta de los artículos 6-4 y 7-2 del RD, por un lado, y, por otro, de la DA segunda que comentamos.

Se añade un apartado, el cuarto, al artículo 18 de la LH por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE de 30 de diciembre de 2003), que nos aclara que el plazo máximo para calificar e inscribir será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. Pero si el título hubiere sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de calificación y despacho.

La reforma eleva a rango legal y en términos prácticamente coincidentes la que se hiciera en el artículo 97-2 del RH por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que fue declarado nulo, salvo el inciso final del párrafo reformado, por la sentencia de la Sala Tercera del TS de fecha 31 de enero de 2001, de suerte que la vigencia, en su caso, del artículo 97-2 del RH, anterior a la reforma y que ésta había anulado, queda ya sin duda derogado por la aclaración del nuevo régimen legal. En todo caso, queda claro:

A) Que dicha prórroga implicará la de los asientos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores (art. 432-2 RH) y que los asientos prorrogados como consecuencia de la prórroga de otro caducarán a los treinta días, contados desde el despacho del documento a que se refiera aquel asiento o desde su caducidad, salvo que el plazo de vigencia sea superior (art. 432-3 RH).

B) Y que el plazo de despacho de los títulos retirados por defectos subsanables, subsumido con el de calificación dentro del de quince días antes señalado, quedaba prorrogado, en el inciso final del párrafo segundo del artículo 97 del RH, introducido por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, hasta completar los quince días, en el caso de que la subsanación hubiera sido aportada dentro del plazo de prórroga de los quince días y fuera suficiente, a juicio del Registrador, para permitir su inscripción. La operad-

vidad de la mencionada reforma quedó en entredicho por la sentencia citada de la Sala Tercera del TS de 31 de enero de 2001 y su consecuente anulación del plazo de quince días en base a la idea matriz de que el Reglamento Hipotecario no podía alargar o, de otro modo, afectar la duración del asiento de presentación que venía establecida por Ley. Ahora, el inciso final del párrafo 2.º del artículo 18 de la LH añadido, como dijimos, por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas administrativas, fiscales y del orden social, deja claro que «la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente, formulada dentro de los dos primeros días del plazo de despacho, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo»; sobre esta novedad podemos hacer brevemente los siguientes comentarios:

- a) Los motivos o razones extraordinarios que impidan calificar y despachar en el plazo de quince días a que se refiere el apartado 4.º del artículo 18 de la LH, los tendrá que apreciar y alegar el Registrador y valorarlos la DGRyN sin criterios formulados apriorísticamente por la Ley, pero que tendrá que conformar la DG, formando así un cuerpo de doctrina que le permita resolver igualmente supuestos idénticos, conjurando así la arbitrariedad administrativa.
- b) El Registrador competente, el territorialmente competente, tendrá que formular la solicitud dentro de los dos primeros días del plazo de despacho, es decir, dentro de los dos primeros días desde la presentación del documento que para calificar e inscribir le concede la Ley.
- c) Como toda excepción se ha de interpretar restrictivamente, lo que significa que la ampliación, o mayor plazo concedido desde el día dieciséis inclusive, en adelante lo es para despachar el documento, no para calificar, calificación que debe haber quedado realizada dentro del plazo de quince días señalado en el artículo 18 de la LH. Lo que hace recomendable que la calificación, por definición favorable al despacho y su fecha consten de una manera indubitada o fehaciente, para que la prórroga del plazo de despacho no permita alegar al usuario del servicio registral calificación extemporánea con las graves consecuencias arancelarias que ello comporta.
- d) Parece claro que el plazo ampliable por la DGRyN, en todo caso por Resolución motivada y singular, podrá alcanzar el máximo de quince días, computados conforme a los artículos 47 a 50 de la Ley 30/92, es decir, por días hábiles, iniciándose el cómputo en el siguiente al en que vence el plazo ordinario de calificación y despacho; pero, nada impide, en principio, que la DGRyN, atendiendo las circunstancias del caso, conceda una prórroga inferior a la de quince días. Si así sucediera, sería posible entender que el Registrador instara una nueva prórroga fundamentada que, de concederse por el Centro Directivo,

no podría exceder, computada con la anterior, de quince días hábiles contados sin interrupción desde el siguiente al en que concluye el plazo ordinario y primero de quince días.

- e) La Resolución de la DGRyN, que resuelve la solicitud de ampliación de plazo de despacho es, en principio, recurrible en alzada y, potestativamente en revisión (art. 107-1 de la Ley 30/92), especialmente fundando el recurso en la causa de nulidad establecida en el artículo 62.c) de la misma LRJAPyPAC, es decir, en que la Resolución tenga un contenido imposible, como sucedería si se denegare la prórroga del plazo de despacho en un supuesto evidentemente necesario, lo que podría conllevar, a mayor abundamiento sobre el carácter recurrible de la Resolución, la correlativa y automática sanción prevista en los artículos 18-4 LH y 9-2 del Real Decreto 1039/2003, tal como han quedado interpretados y aplicados por las Resoluciones de la DGRyN de 26 de febrero de 2003 y 2 de octubre de 2003. Sobre la posible suspensión del transcurso del plazo por la posible interposición del recurso habrá que estar a lo que resulta del artículo 111 de la LRJAPyPAC, Ley 30/92, es decir, en principio, la interposición del recurso no interrumpiría el devenir del plazo originario para calificación y despacho del documento.

En la línea apuntada, el inciso inicial del párrafo segundo del artículo 18 de la LH, reformado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, nos dice que: «El plazo máximo para calificar e inscribir será de quince días desde la fecha del asiento de presentación, días computados conforme a los artículos 57 a 60 de la Ley 30/92, es decir, contados desde el siguiente al asiento de presentación y computando tan sólo los días hábiles».

IX. DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. RÉGIMEN TRANSITORIO SOBRE CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE TÍTULOS

La Disposición Transitoria única nos dice que la calificación e inscripción de los títulos presentados en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, con anterioridad a la entrada en vigor de este RD, se regirán por la normativa vigente en el momento de la presentación. Esto es lógico, pero es necesario entenderlo adecuadamente, es decir:

- A) Hay muchos preceptos en el RD que no son sino reiteraciones de normas ya contenidas en la LH, tal como ésta quedó redactada por la Ley conocida como «de acompañamiento», Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que, por tal razón, están en vigor desde el día 2 de enero de 2002.

B) Hay otros preceptos en el RD que comentamos que no son sino interpretaciones de los artículos reformados o introducidos en la LH por la Ley 24/2001, tales preceptos interpretadores, como la DA primera del RD, han de entenderse en vigor desde la fecha de vigencia de la Ley interpretada, es decir, desde el día 2 de enero de 2002.

C) Y, en fin, hay otros preceptos del RD radicalmente nuevos, como el artículo 7-2 RD, que en tanto son nuevos sólo se aplicarán a la calificación y despacho de documentos presentados en los Registros a partir del día 4 de agosto de 2003, inclusive.

VICENTE DOMÍNGUEZ CALATAYUD
Registrador de la Propiedad de Xàtiva