

DR 19 47

Derecho civil 3. El asiento de presentación por Jesús María Álvarez Carvallo. Día de grabación 9 de abril de 1981, día de emisión 6 de mayo de 1981. En el acto de ser presentado un título en el registro de la propiedad, ya sea para proceder a un asiento de inscripción o a otro tipo de asiento, se extenderá el llamado asiento de presentación.

El artículo 249 de la ley hipotecaria señala no solamente la forma de proceder a la extensión del mismo, sino también los datos que este asiento debe contener, y así nos dice. Los asientos del diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos. Se enumerarán correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente.

Primero, el nombre y apellidos del que presente el título. Segundo, la hora de su presentación. Tercero, la especie de título presentado, su fecha y autoridad o notario que lo suscriba.

Cuarto, el derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretende inscribir. Quinto, la naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere. Sexto, el nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretende hacer la inscripción o asiento de que se trate.

Séptimo, la firma del registrador en todo caso, y la de la persona que presente el título, si lo pidiere. El abreviadamente llamado libro diario, o más propiamente libro diario de presentación, es un libro encuadernado, foliado y numerado, de tamaño doble folio, cada uno de los cuales tiene una triple división vertical que enmarca tres casillas. Una destinada a la inscripción de las notas marginales, la segunda dedicada al número del asiento que habrá de ser correlativo, y la tercera dedicada a la extensión del asiento de presentación propiamente dicho.

En el espacio destinado a notas marginales y con este carácter se anotarán tres tipos de notas marginales según los supuestos, es decir, o bien la referencia al asiento de inscripción realizado en el libro correspondiente y con la cual el asiento de presentación forma una unidad pese a estar inserto en dos libros distintos, la nota marginal referente a la ampliación del plazo de vigencia del asiento de presentación y la nota marginal que deberá extender el registrador de oficio de caducidad del asiento de presentación por expiración del plazo. En el caso de que el registrador se niegue a extender el asiento de presentación, podrá el que presenta el título o solicita la extensión del asiento acudir en recurso de queja ante el juez, quien una vez oído al registrador dictará la resolución que estime procedente o bien confirmando lo estimado por el registrador y por lo tanto denegando la extensión del asiento o bien combinando al registrador a que realice el asiento de presentación bajo pena de desobediencia que podrá ser corregida disciplinariamente conforme al artículo 573 del reglamento hipotecario. Pero debe tenerse presente que la posibilidad del recurso de queja ante el juez no quiere decir en modo alguno

que el registrador deba proceder en todo caso a la extensión del asiento de presentación de un título, incluso en los casos en que le conste la ilegalidad de la solicitud formulada, aunque también es una verdad evidente que normalmente no suele denegarse la extensión del asiento de presentación.

La vigencia del asiento de presentación es normalmente de 60 días, contados a partir del día siguiente al de su fecha, conforme al artículo 17 de la ley hipotecaria, y dentro de este plazo el registrador debe proceder a la extensión del asiento principal, del cual es simple preparación el asiento de presentación. Pero debe tenerse en cuenta que el asiento de presentación goza de una naturaleza que a mí me gusta llamar híbrida, ya que por una parte es verdad que está supeditado a la existencia de un asiento principal de inscripción del cual, en este sentido, es preparatorio y que pierde absolutamente toda su vigencia, debiendo cancelarse de oficio por nota marginal si el asiento principal no llega a producirse. Y por otra parte forma una unidad con el asiento principal que prepara y cuyos efectos se retrotraen a la fecha en que ha sido extendido el asiento de presentación, que marca así el importantísimo efecto del comienzo de la protección registral.

Y es precisamente este peculiar efecto retroactivo del asiento de inscripción a la fecha del asiento de presentación lo que, a mi juicio, sitúa en una línea de inexactitud terminológica la opinión común de que el asiento de presentación tiene solamente una importancia muy relativa. Para mí el tema es más complejo y debe construirse sobre la base de la teoría de las expectativas, lo cual nos lleva a configurar el asiento de presentación como un asiento tan principal como cualquier otro, pero cuya virtualidad se encuentra pendiente de una condición juris que es la existencia del asiento de inscripción, en el cual necesariamente debe hacerse una referencia precisa y concreta a la fecha del asiento de presentación por absoluto imperativo del artículo 24 de la ley hipotecaria. De esta suerte, la polémica que ilustres tratadistas han mantenido en torno a lo que consideran un defecto de la ley hipotecaria por no obligar a la consulta del libro diario a la hora de otorgar la protección registral me parece una discusión absolutamente bizantina, ya que, constando la fecha en el asiento de inscripción a que se retrotraen sus efectos, no es necesario consultar el libro diario para comprobar que los efectos protectores del registro tienen en el libro diario de presentación la misma fecha que el mencionado asiento de presentación si le atribuyen el asiento inserto en el correspondiente libro de inscripciones y eso sin perjuicio de que la extensión del asiento de inscripción tenga su propia y peculiar fecha, que si bien es importante, pierde importancia sustantiva a efectos de protección registral por el efecto retroactivo del asiento de inscripción a la fecha del asiento de presentación, que por este camino alcanza un evidente protagonismo.

Soy consciente de que este apoyo radiofónico es más conceptual, más denso, si queréis más rollo y mucho menos ameno pero como atenuante quiero dejar constancia para los héroes anónimos que me aguantan por radio con frecuencia que por eso notaréis que hablo más despacio y además que sin mencionarlo contesto a una pregunta formulada por un antiguo alumno desde una clara y entrañable provincia lejana en los comienzos de su ejercicio profesional. Antes he hablado de una duración normal del asiento de presentación que de

acuerdo con el artículo 17 de la ley hipotecaria comprendía 60 días y ahora quiero hablar muy brevemente de la duración o excepcional del asiento de presentación por un plazo muy superior en casos concretos. De esta suerte debe identificarse la que he llamado duración normal con la vigencia general o habitual del asiento de presentación mientras que ésta que ahora vamos a contemplar podría ser considerada como excepcional aunque su existencia sea frecuente.

El primer supuesto es el mencionado en el segundo párrafo del artículo 107 del reglamento hipotecario según el cual si se hubiere formulado recurso o consulta se extenderá nota marginal al lado del asiento de presentación si no hubieren transcurrido los 60 días de su vigencia normal haciendo constar que queda subsistente el asiento de presentación hasta la resolución. El segundo supuesto es el contemplado en el artículo 109 del reglamento hipotecario según el cual si se hubiere formulado recurso gubernativo contra la calificación del registrador dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación de los 60 días se hará constar al lado del asiento de presentación por nota marginal que queda el mismo subsistente hasta que recaiga resolución sobre la reclamación formulada. El tercer caso es el de anotación preventiva por defectos subsanables del título que teniendo inicialmente la misma duración temporal que el asiento de presentación es decir 60 días podrá ser prorrogado hasta 180 días mediando justa causa y en virtud de providencia judicial como dice taxativamente el artículo 96 de la ley hipotecaria