

Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto.

---

Ministerio de Justicia  
«BOE» núm. 184, de 2 de agosto de 2003  
Referencia: BOE-A-2003-15476

---

### TEXTO CONSOLIDADO

#### Última modificación: sin modificaciones

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ha añadido tres nuevos párrafos al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, al tiempo que ha introducido un nuevo artículo 19 bis en el mismo cuerpo legal. La primera modificación ha reducido el plazo de calificación a 15 días y, además, ha concedido al interesado la posibilidad de que, en el caso de que no se haya calificado en tiempo, se pueda recurrir a un registrador sustituto, sin perjuicio del régimen sancionador que proceda aplicar al titular, en su caso. La segunda, por su parte, ha otorgado a ese mismo interesado la posibilidad de recurrir, también ante un registrador sustituto, la calificación emitida por el registrador titular en el caso de que hubiera sido total o parcialmente desestimatoria de la pretensión de inscripción.

De la misma forma el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la citada Ley, establece que la Dirección General de los Registros y del Notariado designará, en la forma que reglamentariamente se determine, lo cual se hace efectivo en el presente Real Decreto, un cuadro de sustituciones en virtud del cual uno o varios registradores que sirvan en un Registro de la Propiedad puedan calificar y despachar documentos correspondientes a otros Registros. Dicho cuadro podrá incluir Registradores de la misma provincia o provincias limítrofes sin que en ningún caso puedan tener estas sustituciones carácter recíproco.

La finalidad de estas medidas es la de agilizar el despacho de los títulos notariales judiciales, administrativos y privados susceptibles de inscripción que documentan operaciones del tráfico jurídico inmobiliario y mercantil.

La cuestión no resulta sencilla ya que, al arbitrar alguna medida de esta clase siempre existe el riesgo de que se lesione la seguridad que debe presidir la inscripción de los derechos que nacen de esta clase de negocios ; seguridad que, en una buena parte, descansa en la calificación registral.

La razón de esta tensión entre la agilidad y la seguridad, que son los dos principios que han de presidir el tráfico inmobiliario y mercantil, obedece a la existencia de intereses distintos, incluso antagónicos, entre las partes que intervienen en los negocios jurídicos y los terceros que pueden ser afectados -y perjudicados- por ellos cuando a su través se crean, declaran, reconocen, modifican o extinguen derechos reales inmobiliarios que, por definición, afectan a toda la comunidad.

El primero de ellos está representado por el de quienes directamente los otorgan. Confiados en el asesoramiento de que han sido objeto, ya sea por los servicios jurídicos que han contratado, ya, por el notario, al que, de común acuerdo, han decidido encomendar esta

función, su único interés se centra en obtener cuanto antes la protección jurídica que el Registro le confiere a través de las presunciones de legalidad, de legitimación y de fe pública registral, entre otras, que proporcionan los pronunciamientos registrales.

El segundo grupo de intereses potencialmente afectados por la realización de un negocio jurídico inmobiliario o mercantil es el de los denominados terceros, pues, a través de los asientos registrales, se impone a la comunidad entera un determinado statu quo jurídico-real inmobiliario. Por ello, bajo esta expresión se engloba con carácter general a toda la comunidad. Además, no en vano el incumplimiento por las partes de una norma, ya sea una disposición legal o reglamentaria, ya una ordenanza municipal o cualquier otra de carácter vinculante, perjudica a todos y, con carácter específico, a los terceros, que son aquellas personas, muchas veces desconocidas e indeterminadas, que como acreedoras, titulares de derechos, inscritos o no, o de expectativas sobre ellos están interesadas en la suerte de tales derechos. Si las partes consiguiesen eludir normas imperativas con éxito, obtendrían ventaja competitiva sobre el resto, lo que incrementaría los costes transaccionales y la ineficiencia del sistema económico.

El carácter general de estos intereses, así como el frecuente anonimato de sus titulares, llevó a nuestro legislador a organizar su tutela con arreglo a unos principios distintos a los que instrumentan la protección de los intereses de las partes y a atribuir esta tarea a un cuerpo específico de funcionarios, dotados de una especial responsabilidad.

Desde su adopción en el año 1861 este sistema es el que ha venido aplicándose ininterrumpidamente en España y en la práctica totalidad de los países de nuestro entorno con un notable éxito. Con todo, la importancia que la rapidez ha ido adquiriendo en el desarrollo de la vida económica ha hecho sentir la necesidad de reformar el sistema al objeto de dinamizar el funcionamiento del Registro en tanto que institución encargada principalmente de proporcionar seguridad a las transacciones inmobiliarias y a las operaciones societarias. A tal fin, la citada Ley 24/2001 reformó el régimen del recurso contra la calificación, fijando en tres meses el plazo en el que debe de ser resuelto por la Dirección General, ha reducido el de calificación a 15 días y ha previsto la posibilidad de que el interesado pueda solicitar la intervención de un registrador sustituto, tanto en el caso de que el titular no la haya realizado en plazo como en el de que haya denegado o suspendido, total o parcialmente, la operación registral solicitada.

Todos los sistemas registrales, sean cuales sean sus efectos y los requisitos exigidos a los diferentes títulos -tanto materiales como formales- susceptibles de inscripción, atribuyen a los registros la característica de

exclusividad territorial en todos los aspectos. De este modo, aseguran la independencia de las decisiones registrales -tanto más necesaria cuanto mayores sean los efectos del sistema registral- y consiguen proteger los intereses de terceros que no han sido parte en el acto o negocio de carácter privado que incorporan dichos títulos.

La exclusividad territorial y la independencia registral que proporciona, pueden generar, sin embargo, además, efectos colaterales no deseables. Por un lado, la posibilidad de que las operaciones registrales se retrasen indebidamente. Por otro lado, la posibilidad de que la protección de terceros -que, no olvidemos, somos todos- se consiga, ocasionalmente, con un rigor excesivo para los intereses de las partes.

Para evitar estos peligros, la solución aplicada durante más de un siglo en España se ha basado en la posibilidad de que los interesados pudieran instar, bien la apertura de un expediente sancionador en caso de retraso, bien, en caso de calificaciones desestimatorias, un recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual debía resolver la discrepancia.

Por razones diversas, que no viene al caso analizar aquí, la vía del recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha demostrado -especialmente en los últimos tiempos- menos eficaz de lo que demandan las actuales necesidades del tráfico jurídico.

Por este motivo, la Ley 24/2001 no sólo ha reformado el recurso contra la calificación registral, y acortado los plazos para calificar, sino que ha establecido la posibilidad de que, tanto en el supuesto de incumplimiento del plazo de calificación, como en el de calificación desestimatoria dentro de plazo, los interesados puedan instar la aplicación de un cuadro de sustituciones establecido al efecto.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Justicia, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de agosto de 2003,

D I S P O N G O :

CAPÍTULO I

**Disposiciones generales**

**Artículo 1. Objeto.**

1. Este real decreto tiene por objeto regular el procedimiento para el ejercicio del derecho reconocido a los interesados para instar la intervención de un registrador sustituto cuando el registrador competente no califique el título correspondiente en el plazo máximo legalmente establecido o lo califique negativamente.

**Artículo 2. Falta de calificación en plazo.**

1. Cuando el registrador competente no haya calificado el título correspondiente en el plazo de 15 días, cualquiera de los interesados previstos en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones, de conformidad con lo dispuesto con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en los artículos 5 a 9 de este real decreto.

2. El plazo máximo de 15 días comenzará a contarse desde:

a) La fecha del asiento de presentación.

b) La fecha de devolución del título, en caso de que hubiese sido retirado, de subsanación de los defectos de que adoleciera, o de despacho del título previamente presentado. En estos casos, el asiento de presentación tendrá la vigencia que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

3. En el caso de que se produzca calificación desestimatoria del registrador sustituto, podrá el interesado optar por instar otra nueva calificación conforme al cuadro de sustituciones o bien recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la calificación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

**Artículo 3. Calificación negativa.**

1. En el supuesto de calificación negativa de su título, el interesado podrá solicitar una nueva calificación del registrador sustituto al registrador calificador conforme a las reglas contenidas en este y en los siguientes artículos.

2. La petición de intervención del registrador sustituto deberá presentarse a través de éste dentro de los 15 días siguientes a la notificación de la calificación desestimatoria.

**Artículo 4. Sistema de sustituciones.**

1. El régimen de sustituciones de los registradores se realizará de forma rotatoria, de manera que la primera solicitud para la intervención del registrador sustituto será sustanciada por el registrador que figure en primer lugar en el cuadro de sustituciones correspondiente al registrador sustituido ; la siguiente, por el que figure en segundo lugar, y así sucesivamente.

2. Si el registro señalado como sustituto estuviera vacante o su registrador titular hubiese comunicado una ausencia reglamentaria o hubiese obtenido una licencia, las obligaciones del registrador sustituto recaerán sobre el registrador interino o accidental correspondiente.

3. La aplicación del cuadro de sustituciones deberá respetar las siguientes especialidades:

a) La rotación se realizará respecto del registrador que no haya calificado o haya calificado negativamente.

b) Se entenderá por registrador sustituido aquel ante el que se presentó el título y que no calificó en plazo o que calificó negativamente.

c) En el caso del apartado 3 del artículo 2, las comunicaciones que el registrador sustituto debe realizar al registrador sustituido deberán realizarse a los dos registradores precedentes.

## CAPÍTULO II

### Procedimiento para la intervención del registrador sustituto

#### **Artículo 5.** *Información sobre el derecho a instar la aplicación del cuadro.*

1. Los registradores harán constar en las notas de calificación el derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones e indicarán el registro ante cuyo titular pueden ejercerse, en el momento de instarse su aplicación.

2. El Colegio de Registradores deberá facilitar a los interesados, a solicitud de éstos, el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, con indicación, en su caso, del registrador sustituto que les corresponda en relación con el título correspondiente.

#### **Artículo 6.** *Iniciación del procedimiento.*

1. Los interesados, en los 15 días siguientes a la notificación de la calificación negativa, o en cualquier tiempo en caso de calificación fuera de plazo, podrán solicitar la intervención del registrador sustituto mediante la aportación a éste del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria o de su original, que tendrá derecho a retirar del registro donde se hubiera presentado.

2. El registrador sustituto deberá notificarlo al registrador sustituido en el mismo día de su recepción, o el hábil siguiente, al domicilio, fax o dirección de correo electrónico del registro, solicitando al mismo tiempo de aquél la información registral completa necesaria para el adecuado ejercicio de la función calificadora.

3. El registrador sustituido deberá suministrar al registrador sustituto la información el mismo día de la recepción de la solicitud o el día hábil siguiente. Durante los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, el registrador sustituido seguirá informando, de forma gratuita y continuada, sobre cualquier circunstancia que pudiera afectar al despacho del asiento solicitado.

A estos efectos, en el supuesto de calificación fuera de plazo, el registrador sustituido 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.

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.

4. El registrador sustituto deberá expedir recibo de la documentación presentada por el interesado, si lo solicitase, y calificar en el plazo máximo de 15 días a contar desde la fecha de aportación completa de la documentación correspondiente.

5. El registrador sustituido únicamente podrá trasladar su oposición a que el registrador sustituto atienda la petición del interesado cuando el título cuya calificación se pretende hubiese sido ya objeto de inscripción.

En cualquier caso, hará constar por nota al margen del asiento de presentación que se ha instado la aplicación del cuadro de sustituciones, la identidad del registrador sustituto y el registro de que sea titular.

#### **Artículo 7.** *Calificación estimatoria del registrador sustituto.*

1. Si la calificación solicitada fuese estimatoria, el registrador sustituto comunicará la autorización de la operación registral al registrador sustituido, adjuntando el texto comprensivo de la minuta del asiento y la documentación recibida, de la que conservará una copia para su propio archivo.

2. El registrador sustituido deberá, en todo caso, practicar la operación registral solicitada en el plazo de tres días hábiles desde la recepción de la documentación correspondiente, dejando constancia en el asiento de la identidad del registrador sustituto y del registro de que sea titular.

La Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador sustituido, prorrogar este plazo 15 días cuando aprecie una causa justa. La solicitud de prórroga se cursará por vía electrónica o telemática dentro de los dos primeros días del plazo.

3. Practicado el asiento, el registrador sustituido comunicará esta circunstancia al registrador sustituto y devolverá el título al interesado, como nota al pie de aquél en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

**Artículo 8.** *Calificación desestimatoria del registrador sustituto.*

1. Cuando el registrador sustituto desestime la pretensión solicitada, formulará su calificación desestimatoria, sea suspensiva o denegatoria, y deberá:

a) Devolver a los interesados el título y la documentación complementaria aportada.

b) Comunicar la desestimación al registrador sustituido en el supuesto de falta de calificación en plazo, con objeto de que extienda las oportunas notas de calificación al margen del asiento de presentación del título.

2. Cuando el registrador sustituto confirmase parcialmente la calificación desestimatoria, podrá autorizar la inscripción, también parcial, del título, si mediara el consentimiento de los interesados.

**Artículo 9.** *Aranceles.*

1. Los aranceles devengados como consecuencia de la práctica del asiento se distribuirán al 50 por ciento entre los registradores sustituto y sustituido.

2. La calificación realizada fuera de plazo producirá una reducción de un 30 por ciento en los aranceles, que correrá exclusivamente a cargo de los honorarios del registrador sustituido. Así, el registrador sustituto percibirá el 50 por ciento y el registrador sustituido el 20 por ciento del arancel aplicable.

3. Los derechos arancelarios serán abonados en la parte correspondiente a cada registrador, conforme a la minuta que formule. Corresponderá al registrador sustituto formular por los aranceles que le correspondan la minuta bajo su responsabilidad, y lo mismo al registrador sustituido por los suyos.

**Artículo 10.** *Comunicaciones entre registros.*

Las comunicaciones y remisiones que deban hacerse conforme a las reglas precedentes se realizarán por correo, fax, correo electrónico o cualquier otro medio telemático que permita tener constancia tanto de su emisión como de su recepción por los medios técnicos apropiados.

**Disposición adicional primera.** *Criterios a los que deberá ajustarse el cuadro de sustituciones.*

1. La Dirección General de los Registros y del Notariado elaborará un cuadro de sustituciones conforme a lo previsto en el artículo 4, y respetará, en todo caso, los siguientes requisitos:

a) Tendrá carácter rotatorio y no recíproco.

b) Contendrá por cada registrador competente seis registradores sustitutos de la misma provincia o provincias limítrofes, sin que en ningún caso puedan pertenecer a la misma localidad o plaza donde esté radicado el registrador sustituido.

2. El cuadro de sustituciones será objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» y se modificará cuando lo haga la demarcación.

**Disposición adicional segunda.** *Plazo de calificación e inscripción.*

El plazo máximo señalado en el párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria será para calificar e inscribir.

**Disposición transitoria única.** *Calificación e inscripción de títulos.*

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 real decreto se regirá por la normativa vigente en el momento de la presentación.

**Disposición final primera.** *Modificación del Reglamento Hipotecario.*

Se modifica la redacción del párrafo primero del artículo 360 del Reglamento Hipotecario, que quedará redactado como sigue:

«El Registro estará abierto al público, a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, los días hábiles desde las nueve a las catorce horas y desde las dieciséis a las dieciocho horas, sin perjuicio de que los sábados se aplique el régimen establecido por el Ministro de Justicia.»

**Disposición final segunda.** *Título competencial.*

Este real decreto se dicta al amparo del artículo 149.1.8.a de la Constitución, que reserva al Estado la competencia exclusiva en materia de ordenación de registros e instrumentos públicos.

**Disposición final tercera.** *Habilitación de desarrollo.*

Se faculta al Ministro de Justicia para aprobar, dentro del ámbito de su competencia, las disposiciones necesarias para la aplicación de este real decreto.

**Disposición final cuarta.** *Entrada en vigor.*

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Palma de Mallorca, a 1 de agosto de 2003.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,  
JOSÉ MARÍA MICHAVILA NÚÑEZ

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.  
Más información en [info@boe.es](mailto:info@boe.es)