

El sistema registral español tras la ley 11/2023, de 8 de mayo: principios que lo identifican

The spanish registry system after Law 11/2023, of May 8: principles that identify it

por

BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ

Doctor en Derecho

Registrador de la Propiedad

RESUMEN: El presente trabajo trata de analizar las principales novedades que ha introducido en el sistema registral español la reforma operada por la Ley 11/2023. Nuestro sistema registral ha incorporado los principios de la administración electrónica, transformando la manera de trabajar en las oficinas registrales, que ya extenderán todos los asientos exclusivamente en formato electrónico. Todo ello se ha realizado, como se trata de demostrar a lo largo de estas páginas, respetando y reforzando los principios que tradicionalmente han caracterizado al sistema registral español como uno de los mejor valorados en el panorama internacional.

ABSTRACT: *This paper analyzes the main changes introduced into the Spanish registry system by the reform implemented by Law 11/2023. Our registry system has incorporated the principles of electronic administration, transforming the way registry offices work, which will now issue all entries exclusively in electronic format. All of this has been done, as demonstrated throughout these pages, while respecting and reinforcing the principles that have traditionally characterized the spanish registry system as one of the most highly regarded in the international panorama.*

PALABRAS CLAVE: Sistema registral, registro electrónico, principios registrales.

KEYWORDS: *Registration system, electronic registry, registration principles.*

SUMARIO: I. EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.—II. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL.—III. LA LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO: SENTIDO Y FINALIDAD DE LA REFORMA. —IV. INCORPORACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA.—V. ASPECTOS CONCRETOS AFECTADOS POR LA REFORMA.—VI. EL NUEVO MODELO DE OFICINA REGISTRAL: A) ASPECTOS ORGANIZATIVOS QUE SE MANTIENEN: 1. *Archivo independiente*. 2. *Registro de inscripción*. 3. *Registro de folio real*. B) ASPECTOS ORGANIZATIVOS QUE SÍ SE MODIFICAN: 1. *Formato electrónico*. 2. *Firma electrónica del registrador*. 3. *Perdurabilidad y conservación de los datos*. 4. *Sede electrónica de los registradores*. 5. *Posibilidad de relacionarse con el Registro en papel*.—VII. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS AFECTADOS POR LA REFORMA: A) PRINCIPIOS DE ROGACIÓN Y VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN: 1. *Instancia de presentación*. 2. *Funciones del presentante*. 3. *Retirada del título*. 4. *Alcance de la solicitud de presentación*. 5. *Desistimiento del asiento de presentación*. 6. *Información actualizada del estado del procedimiento*. 7. *Videoconferencia*. B) PRINCIPIO DE ORGANIZACIÓN DE LOS REGISTROS EN RÉGIMEN DE COMPETENCIA TERRITORIAL. C) PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN DE BASES GRÁFICAS. D) PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL: 1. *El asiento de presentación*. 2. *Libro de Entrada*. 3. *Actualización del Libro Diario*. 4. *Procedimiento de extensión del asiento de presentación*. 5. *Presentación por fax*. 6. *Denegación de la práctica del asiento de presentación*. 7. *Prórroga del asiento de presentación en los casos de retirada del título*. 8. *Coordinación entre el Diario y el Libro de Inscripciones*. E) PUBLICIDAD FORMAL: 1. *Modalidades de publicidad formal*. 2. *Formas de expedir la publicidad formal*. 3. *Formas de solicitar la publicidad formal*. 4. *Necesidad de intermediación del registrador*.—VIII. CONCLUSIONES.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Si queremos definir las características esenciales de nuestro sistema registral hay que hacer una referencia a los llamados “principios hipotecarios”. Para hablar de los principios hipotecarios en España es obligado citar a don Jerónimo González¹, que comienza señalando que «*suele entenderse por principio, en toda investigación de tipo filosófico, el punto de partida o base discursiva que, si es fundamental para las demás verdades estudiadas, no tiene fundamento dialéc-*

tico o no lo necesita por su propia evidencia». Afirmaba este autor allá por el año 1931 que «no puede negarse que en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos».

Más recientemente GARCÍA GARCÍA² declara que *«podemos definir los principios hipotecarios como las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema hipotecario»*. Considera este autor³ que los principios hipotecarios tienen tres grandes funciones. Desde el punto de vista científico, la teoría de los principios fomenta la construcción jurídica y facilita la exposición y comprensión de la materia hipotecaria. Desde el punto de vista del derecho positivo pueden ayudar a la interpretación de la legislación vigente. Y, desde el punto de vista del derecho comparado, son las notas básicas que permiten ofrecer una panorámica del derecho hipotecario.

En definitiva, los principios hipotecarios definen las líneas generales que identifican un sistema hipotecario. Al mismo tiempo constituyen una referencia que ha de tenerse en cuenta cuando interpretamos las concretas normas de nuestra legislación registral.

Sin embargo, no se puede mantener que los principios hipotecarios sean principios de derecho natural ni que resulten inmutables. Todo lo contrario, solo cabe hablar de un principio hipotecario si está sustentado en normas concretas. Los principios son abstracciones teóricas que se extraen de las leyes vigentes. Por tanto, primero hay que analizar las normas legales y luego hacer la construcción teórica de los principios. Consecuentemente, cada principio hipotecario puede verse modificado o, incluso, eliminado de un concreto sistema registral, si una reforma legal altera sustancialmente las normas que son plasmación concreta de esa construcción abstracta.

El objeto de estas notas es analizar si la reciente reforma de nuestra Ley Hipotecaria, operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ha supuesto una alteración de reglas o normas esenciales de nuestra legislación que implique una modificación de alguno de los principios hipotecarios que definen el sistema registral español.

II. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

Los autores que han estudiado la doctrina de los principios hipotecarios en España no han seguido el mismo criterio a la hora de su clasificación. Se puede

mantener una línea que podríamos denominar clásica, basada en la doctrina tradicional alemana, que agrupa los principios hipotecarios en dos categorías. Por un lado, estarían los principios sustantivos o materiales, que son los referidos a la configuración de los derechos inscritos y a los efectos que la publicidad registral produce. Por otro, tendríamos los principios adjetivos o de procedimiento, que regularían el procedimiento registral y la organización del Registro.

Pero también hay autores que usan otros criterios de clasificación. En este sentido, siempre me ha parecido más sugerente la distribución de los principios hipotecarios que hace GARCÍA GARCÍA⁴. Estructura este autor los citados principios en dos grandes categorías: A) Principios que se refieren a los efectos de la inscripción: inscripción, legitimación registral, inoponibilidad, fe pública registral, prioridad, usucapión *secundum tabulas* y limitación a la usucapión *contra tabulas*; B) Principios que se refieren a los requisitos de la inscripción: rogación o instancia, voluntariedad de la inscripción, negocio causal, tracto sucesivo, legalidad en su modalidad de titulación auténtica, legalidad en su modalidad de calificación registral, especialidad o determinación.

Voy a tratar de analizar la incidencia de la Ley 11/2023 sobre estos principios hipotecarios teniendo muy presente el esquema de clasificación que propone GARCÍA GARCÍA. Aunque conviene hacer dos advertencias. Primera: no se trata de hacer una exposición general del significado y alcance de cada uno de estos principios, sino de ver si se ha visto afectado en alguna medida por esta reforma legal. Segunda: la Ley 11/2023 regula cuestiones que esencialmente se relacionan con los principios referidos a los requisitos de la inscripción, sin perjuicio de que, de forma indirecta se refuercen los relativos a los efectos.

III. LA LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO: SENTIDO Y FINALIDAD DE LA REFORMA

La Exposición de Motivos de la Ley 11/2023 fundamenta la procedencia de la reforma en la necesidad de dar cumplimiento al derecho comunitario:

«De igual modo, en cumplimiento de la normativa europea, se procede mediante el título IV a reformar la Ley Hipotecaria y la Ley del Notariado a fin de habilitar la intervención telemática notarial y registral con el objetivo de facilitar la prestación de los servicios notariales y registrales sin necesidad de presencia física, dando cumplimiento así a lo previsto en la disposición final decimoprimera de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. En cuanto a la Ley Hipotecaria, las modificaciones se centran, fundamentalmente, en regular la sede electrónica general, la posibilidad de las

comunicaciones de la ciudadanía y con otros organismos por medios electrónicos, la publicidad registral por estos mismos medios, la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas».

Sin embargo, lo cierto es que la transformación tecnológica y la digitalización del sistema registral es una exigencia del proceso general de transformación que está sufriendo toda la administración pública española y, en realidad, toda nuestra sociedad. Como apunta muy certeramente DE PABLOS O'MULLONY⁵: *«la realidad es que nos encontrábamos a mitad de camino; el Registro de hoy no es completamente electrónico porque los libros en papel tienen que imprimirse y la fe pública está depositada en esos libros en papel; los asientos registrales son completamente independientes de la base de datos registral, de forma que no necesariamente existe coherencia entre una y otros, lo cual perjudica seriamente la explotación y fiabilidad de los datos, que deben ser reintroducidos una y otra vez; pero por otra parte tenemos presentaciones electrónicas, comunicaciones electrónicas, y tenemos documentos registrales electrónicos, como las certificaciones o las notas de calificación de los documentos presentados electrónicamente. Lo cierto es que vivimos en una especie de esquizofrenia entre el mundo electrónico y el del papel; en una de tierra de nadie en la que se presentan y tenemos que resolver problemas técnicos y jurídicos ya del mundo electrónico con los escasos medios que la legislación registral específica existente hasta la actualidad nos brindaba».*

El sistema registral es una herramienta que el legislador diseñó para hacer efectivo el principio de seguridad jurídica. Como señala PRETEL SERRANO⁶, el procedimiento registral *«es una sucesión reglada de actos, tendentes a la práctica de un asiento en el Registro para proclamar oficialmente la situación jurídica de un inmueble»*. Es cierto que el procedimiento registral no es un procedimiento administrativo y que, tanto el Tribunal Supremo⁷, como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado)⁸ han reconocido que la función de la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas, particularidades que justifican su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional⁹. De ahí que no sea posible aplicar de forma supletoria la legislación de procedimiento administrativo, salvo en los casos en los que exista una remisión específica. Sin embargo, esta especificidad no justifica que el Registro se mueva al margen de la tendencia que nuestro ordenamiento jurídico está estableciendo en toda la actividad administrativa e, incluso, en la jurisdiccional.

Esa y no otra es la razón de ser de la reforma que ahora analizamos. España necesitaba que su sistema registral se adaptase a los tiempos y se convirtiera en un

verdadero registro electrónico. Para ello es necesario que el sistema fundamente sus efectos de fe pública en los libros electrónicos y no en formato papel. Este salto exigía además una serie de adaptaciones de todo el procedimiento registral, así como el establecimiento de medidas que garanticen la custodia y conservación segura de los datos plasmados en esos folios electrónicos. Los ciudadanos tienen derecho a relacionarse de forma totalmente electrónica con cualquier parte de la administración pública y el sistema registral no podía ser una excepción.

IV. INCORPORACIÓN DE LOS PRINCIPIOS DE LA ADMINISTRACIÓN ELECTRÓNICA

El hecho de que, como ya se ha señalado antes, el procedimiento registral no tenga carácter de procedimiento administrativo y que las normas de la Ley de Procedimiento Administrativo no sean supletoriamente aplicables a dicho procedimiento registral, no significa que pueda vivir al margen de los valores que en el ámbito electrónico se han reconocido como fundamentales en nuestra legislación.

La Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos, inició el camino para el establecimiento de unos principios de la administración electrónica. Posteriormente, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, derogó la Ley 11/2007, pero incorporando todos esos principios como esenciales en el procedimiento administrativo.

Esos principios básicos de la administración electrónica, que ya recogía el artículo 6 de la mencionada Ley 11/2007, se han trasladado ahora a la Disposición Adicional Primera que la Ley 11/2023 ha introducido en la Ley Hipotecaria. Cabe resumirlos de la siguiente forma: Las personas naturales y jurídicas tendrán en relación con la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral, y en los términos previstos en esta ley, los siguientes derechos:

- Principio de igualdad de los ciudadanos en el acceso electrónico, plasmado en los apartados 2. a) y 2. c) de la Disposición Adicional: «relacionarse directamente con el Registro de la Propiedad y con el Registro Mercantil y de Bienes Muebles por medios electrónicos y así podrán presentar documentos, obtener informaciones y certificaciones, realizar consultas, formular solicitudes, manifestar consentimientos, efectuar pagos, y recurrir los actos registrales de acuerdo con lo dispuesto en esta ley»; «A la igualdad en el acceso electrónico a los servicios de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles».
- Principio de garantía de la seguridad en el ámbito electrónico, recogido en los puntos f), g) y h) del apartado segundo de la Disposición Adicio-

nal: «f) A la conservación en formato electrónico por los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de los documentos electrónicos que formen parte de un procedimiento registral, por el tiempo y en los términos que, de acuerdo con la normativa, señale la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; g) A la utilización de sistemas que resulten adecuados para garantizar la identificación de los interesados y, en su caso, la autenticidad, integridad, confidencialidad y no repudio de los documentos electrónicos suscritos o para cualquier trámite electrónico con cualquier Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles, pudiendo las personas físicas utilizar en todo caso los sistemas de firma electrónica previstos en la legislación vigente; h) A la garantía de la seguridad y confidencialidad de los datos que figuren en los ficheros, sistemas y aplicaciones de los Registros, sin perjuicio de la publicidad registral en los términos previstos por la normativa vigente».

- Principio de accesibilidad, recogido en el apartado 2. i) de la Disposición Adicional: «A que se garantice la accesibilidad universal a la información y a los servicios registrales electrónicos en los términos establecidos por la normativa vigente en esta materia, con objeto de que todas las personas puedan ejercer sus derechos en igualdad de condiciones, incorporando las características necesarias para garantizar la accesibilidad de aquellos colectivos que lo requieran».
- Principio de la simplificación administrativa, establecido en el punto 2. b) de la Disposición Adicional: «A no aportar los datos y documentos que obren en otros registros jurídicos, pudiendo los Registradores, en interés y por cuenta de los interesados, utilizar medios electrónicos para recabar dicha información, la cual sólo podrá ser utilizada en el concreto ámbito del procedimiento registral para el que haya sido obtenida y con la finalidad a que legalmente responda tal procedimiento».
- El principio de interoperabilidad del sistema registral en su relación con otros sistemas electrónicos, recogido en el apartado b) del punto segundo, transcrito en el punto anterior, y en el apartado 1 de la Disposición Adicional: «Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles utilizarán las tecnologías de la información, garantizando la seguridad, la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la interoperabilidad, la confidencialidad y la conservación de los datos, informaciones y servicios que gestionen en el ejercicio de sus competencias».
- El principio de transparencia, que permite conocer en línea el estado de cualquier procedimiento registral, y que se recoge en el punto 2. d) y e): «d) A conocer por medios electrónicos el estado de tramitación de los procedimientos registrales en los que sean interesados, salvo en los

supuestos en que la normativa de aplicación establezca restricciones al acceso a la información sobre aquéllos; e) A obtener certificaciones electrónicas de los documentos que formen parte de procedimientos registrales en los que tengan la condición de interesado y a solicitar información por medios telemáticos de cuantas vicisitudes afecten a sus derechos inscritos».

Para el sistema registral español resulta esencial que todos estos principios, que hasta ahora no estaban debidamente recogidos en nuestra legislación hipotecaria, se hayan traspuesto de esta forma tan clara. De esta forma, y aun cuando el procedimiento registral no tiene naturaleza administrativa, sí que se reconoce a todos los ciudadanos en dicho procedimiento los mismos derechos que ya tenían legalmente establecidos para todas sus actuaciones con las administraciones públicas.

V. ASPECTOS CONCRETOS AFECTADOS POR LA REFORMA

La Ley 11/2023 no realiza una reforma integral de nuestra la Ley Hipotecaria ni, por ende, de nuestro sistema registral. Así, podemos afirmar que los principios que se refieren a los efectos de la inscripción apenas se ven afectados por esta modificación legal. Si exceptuamos algunos aspectos relacionados con el principio de prioridad, más encaminados a aclarar y regular con rango legal cuestiones que hasta ahora solo se hallaban tratadas por el Reglamento Hipotecario o por la doctrina de la Dirección General, la única variación radica en el hecho de que, desde el 9 de mayo de 2024 todos los efectos del sistema (legitimación prioridad, fe pública...) ya no van a ser sustentados por las inscripciones recogidas en los libros en papel sino por los asientos practicados en formato electrónico.

Por el contrario, los principios que se refieren a los requisitos de la inscripción sí que se ven claramente afectados por esta reforma legal. Principios como el de rogación o instancia, voluntariedad de la inscripción, legalidad, tanto en su modalidad de titulación auténtica como en su vertiente de calificación registral, especialidad o determinación reciben la incidencia de los cambios establecidos en la Ley 11/2023. Pero, como tendremos ocasión de demostrar, la reforma no menoscaba el alcance de estos clásicos principios de nuestro sistema registral, sino más bien al contrario, los regula con mayor claridad y reafirma su alcance y efectos.

La clave de bóveda de toda la reforma radica en el cambio de organización material y de funcionamiento de nuestras oficinas registrales. Por ello consideramos esencial comenzar por el análisis precisamente del nuevo modelo de Registro, para luego pasar a estudiar las consecuencias que este nuevo modelo tiene respecto de todos los principios hipotecarios que hemos enunciado.

VI. EL NUEVO MODELO DE OFICINA REGISTRAL

La Ley 11/2023 diseña un nuevo modelo de oficina registral basado en la utilización de los medios electrónicos. El producto resultante de este diseño es un sistema registral que, manteniendo todas las características jurídicas que hasta ahora conocíamos, cambia sus métodos de trabajo y de archivo de la información y los datos. Por esta razón vamos a exponer primero los aspectos organizativos que no cambian, para, a continuación, analizar los que sí se modifican.

A) ASPECTOS ORGANIZATIVOS QUE SE MANTIENEN

1. *El archivo de cada Registro seguirá siendo independiente y se gestionará íntegramente en cada oficina registral bajo la exclusiva responsabilidad del registrador.*

El legislador ha tenido especial empeño en recalcar, con el fin de alejar el temor de un cambio hacia un sistema de agencia registral centralizada, que cada oficina registral seguirá siendo totalmente independiente en su organización y en el control absoluto de su respectivo archivo de libros, aunque ahora estos tengan formato electrónico. El artículo 238.1 establece: «Se entenderá por sistema informático registral el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa».

El mismo artículo 238, en el último párrafo del punto segundo dispone: «Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro». Este aserto tiene una particular importancia y trascendencia. No solo reafirma esa idea de la oficina registral como eje del sistema, sino que atribuye al registrador el pleno control de los libros registrales. Obsérvese que, incluso aunque se trate de diligencias judiciales, no se permite el acceso remoto al contenido de los libros, siendo necesario su cotejo en la propia oficina del Registro. Veremos la importancia de este apartado del artículo 238 en materia de publicidad registral.

Las copias electrónicas de respaldo que mediante un sistema seguro de replicación se archivan en al menos dos centros de procesos de datos distantes geográficamente entre sí, llegarán encriptadas en origen mediante un certificado electrónico exclusivo de cada oficina registral a cargo del registrador titular del distrito hipotecario en cada momento, que será el único que podrá autorizar su descryptado y uso (artículo 239, párrafo tercero). Por tanto, también en esta materia atinente a la seguridad electrónica y que persigue garantizar la adecuada conservación de la información con copias de respaldo, vuelve a destacarse el

control directo por parte del registrador titular del Registro al que corresponden esos datos.

Se garantiza la correspondencia entre la base de datos auxiliar y el contenido de los asientos de los libros con la necesaria intervención del registrador para realizar cualquier cambio. Así lo prevé el artículo 242 cuando señala: «Firmado el asiento no podrá alterarse la base de datos sin rectificar el asiento, conforme a la legislación hipotecaria». Incluso el mismo artículo prevé que «El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España determinará los campos de la base de datos que se consideren de cumplimentación obligatoria, conforme a un modelo semántico común a todos los Registros de la Propiedad e interoperable que deberá ser aprobado por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En todo caso se considerarán datos esenciales a los efectos de lo dispuesto en este artículo los relativos a los nombres, apellidos o denominaciones y documentos identificativos de los titulares registrales, el carácter y porcentaje de su titularidad, así como las responsabilidades por cantidades y plazos de las garantías dinerarias».

La base de datos auxiliar a que se refiere este artículo viene existiendo en los Registros desde hace décadas, en concreto, desde que se empezó a utilizar la informática en la gestión de las oficinas. Esta base de datos permite un adecuado tratamiento de la información recogida en los libros registrales y facilita el tratamiento profesional de dicha información y la emisión de publicidad. Ni la legislación de protección de datos ni la necesidad de obtener una información tratable y eficiente permitían ofrecer la publicidad registral mediante la reproducción literal de los asientos registrales. Lo que la reforma aporta en este terreno es la garantía de que la base de datos siempre va a responder con fidelidad al contenido de los libros registrales, imponiendo que la modificación de aquella deba necesariamente hacerse mediante la rectificación de los correspondientes asientos.

2. *El registro seguirá siendo un registro de inscripción.* Existen diferentes tipos de registro en el panorama comparado¹⁰. Están los sistemas de archivo de títulos o de transcripción, en los cuales el registro se limita a recoger y archivar los títulos presentados o a reproducirlos en los asientos de forma íntegra. En segundo lugar, están los sistemas de encasillado, propios de ordenamientos que aplican el criterio del *numerus clausus*, en los que los asientos se extienden mediante un encasillado o plantilla de datos estructurada y preestablecida. Y, por último, los sistemas de inscripción, en los cuales los asientos se hacen a base de extraer y a veces transcribir algunos aspectos del título, pero no su totalidad, pues existen partes que no tienen trascendencia registral. En esta última categoría se encuadra el sistema español.

Así lo ha reconocido nuestro Tribunal Constitucional en su sentencia 87/1997, de 24 de abril (RTC 1997/87). Ya analicé esta cuestión en su momento¹¹, destacando como esta Sentencia, referida al Registro Mercantil, pero con conclusio-

nes trasladables a todo el sistema registral español, realizaba en su quinto fundamento de derecho afirmaciones del siguiente tenor: *«en efecto, en un sistema de registro de inscripción y no de transcripción, como el que tradicionalmente ha imperado e impera en España, los documentos en virtud de los que se practican los asientos, en expresión reiterada del RRM, agotan sus efectos ante el Registro al servir de base para la calificación e inscripción registral. A partir de este momento, al practicarse el asiento, es este acto el que produce los efectos propios del Registro Mercantil (constitutivos, de presunción de exactitud, de publicidad, de fe pública registral, de inoponibilidad, etc.). Es cierto que una parte de los asientos que se practican en el Registro son simple traslación, parcial e incluso íntegra de los documentos presentados a registro; es más, en algunos relevantes casos —estatutos de sociedades, poderes, capitulaciones matrimoniales, etc.—, esos documentos en la actualidad se inscriben, si están redactados en castellano, mediante fotocopia o archivo informático por medio de lector óptico. Sin embargo, esta constatación no debe llevar a la conclusión de que lo que produce los efectos registrales son directamente los documentos presentados al Registro o que los asientos no constituyen ningún nuevo documento: en primer lugar, debe advertirse que de las cinco clases de asientos previstas en el artículo 33 del RRM los de presentación y las notas marginales son creación prácticamente ex novo del registrador; en segundo término debe tenerse presente respecto de las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones que una parte del asiento la constituyen lo que el artículo 37 del RRM denomina «circunstancias generales» que tampoco suponen transcripción alguna de los documentos presentados al Registro; por otra parte, como señala el preámbulo del RRM, en su articulado, a diferencia de lo que sucedía en el Reglamento de 1956, se contemplan separadamente las diversas circunstancias que deben figurar en los documentos y en los asientos, de modo que, en la práctica, ni todo lo que figura en los documentos suele ser objeto de asiento, ni el contenido de estos se ciñe exclusivamente a lo establecido en aquellos. Y, por fin, lo que es más relevante, aun en los casos en los que los documentos se incorporan íntegramente a los asientos, como queda dicho, los efectos registrales los producen estos últimos o su publicación (art. 9 RRM), no los documentos de los que traen causa, como lo demuestra el reconocimiento de que estos efectos continúan produciéndose incluso en supuestos de inexactitud o nulidad del asiento por discrepancia entre este y el documento (arts. 7 a 9 RRM). En definitiva, aunque el contenido de determinados asientos sea simple reflejo del contenido de los documentos, la transcripción, incluso literal, de los mismos, tiene lugar mediante un acto que cobra vida jurídica propia y produce unos efectos relativamente autónomos».*

Y con la reforma introducida por la Ley 11/2023 así va a seguir siendo. Por un lado, el artículo 252, al regular las formas de aportación de los títulos inscri-

bibles, y refiriéndose específicamente a los que se presentan electrónicamente, señala: «En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel». Queda claro que el fichero con la información estructurada es meramente auxiliar. Lo que permite la práctica del asiento es el documento legible. Ello es así porque el registrador será el que, mediante el juicio de legalidad que la calificación implica, decidirá que partes del contenido de dicho documento se transcribirán en el asiento.

Por otro lado, aunque el nuevo modelo de llevanza del registro resalta la importancia de la base de datos que cada oficina tiene, se deja bien claro que lo determinante será siempre el contenido de los libros, es decir, los asientos registrales. Por eso se exige la correspondencia exacta y actualizada entre dicha base de datos y los asientos registrales. Así resulta del artículo 242, párrafo segundo. Y, por si quedaba alguna duda sobre el contenido de los asientos registrales, el nuevo artículo 244 sigue manteniendo la distinción entre inscripciones concisas y extensas, reemitiéndose en cuanto al contenido de estas últimas a las circunstancias prescritas en el artículo noveno de la Ley.

En definitiva, la Ley 11/2023 no ha venido a implantar un modelo de registro de encasillado ni nada parecido. Nuestro sistema registral sigue siendo de inscripción y en los asientos solo se recogen aquellos extremos del título inscribible que, según el juicio de legalidad del registrador, tienen trascendencia real y cumplen con nuestro ordenamiento jurídico.

3. *El registro en España seguirá organizado bajo el principio de folio real.* También en este aspecto la reforma no deja ninguna sombra de duda. El artículo 243 comienza diciendo: «El Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas». Y el artículo 238 recalca que «El Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral». El mantenimiento del sistema de folio real es esencial para la correcta organización de la información y para que se siga aplicando la competencia territorial en la gestión de los Registros.

B) ASPECTOS ORGANIZATIVOS QUE SÍ SE MODIFICAN

El único cambio organizativo esencial que la Ley 11/2023 ha introducido en nuestro sistema registral es el de la sustitución del formato tradicional en papel

por un formato de carácter electrónico. La transformación en este sentido es total y plena. Todos los pasos del procedimiento registral se realizarán a partir de la entrada en vigor de la reforma en un formato electrónico. No obstante, para no perjudicar a los ciudadanos y evitar cualquier discriminación derivada de la llamada *brecha digital*, se mantiene la posibilidad de relacionarse con el Registro por medio de la presentación física o en papel. Veamos algunas referencias concretas que aclaran el alcance de esta modificación:

1. *El Registro se llevará en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral (artículo 238.1)*. La apuesta del legislador en este aspecto ha sido plena. Aunque se barajaron propuestas que pretendían la llevanza de los libros en doble soporte, electrónico y papel, la Ley ha optado sin ambages por el formato exclusivamente electrónico. Ello quiere decir que solo producirán efectos los libros en dicho formato.

2. *Todo el sistema descansa en el empleo de la firma electrónica*. El artículo 238.3 así lo consagra: «Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador. El asiento digital será firmado electrónicamente con su certificado con firma electrónica cualificada, haciendo constar, la identificación del registrador firmante, la fecha de su firma, la huella digital y otros elementos relacionados con dicha firma electrónica que permitan comprobar la trazabilidad e integridad del asiento practicado. Dicha huella digital deberá incluirse también en el asiento relacionado con el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249 de esta ley. Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes».

Debe insistirse en que, a partir de la entrada en vigor de la reforma, carecerán de validez y no producirán efecto alguno, ni siquiera a efectos de la eventual recuperación de datos en caso de pérdida del archivo electrónico, cualesquiera libros o folios impresos. Así mismo, el primer inciso del artículo 241.1 dispone: «Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada».

También para la llevanza del Libro Diario es esencial la firma electrónica. Así, el artículo 249 establece: «Todos los días no feriados, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará electrónicamente el registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho». Y también dispone: «Cuando el registrador extienda el asiento que corresponda en el libro de inscripciones lo expresará en un asiento electrónico relacionado con el Libro Diario. Estos asientos se firmarán electrónicamente e incluirán necesariamente los datos específicos de cada

inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título».

Incluso para las comunicaciones que el registrador haya de realizar hacia el exterior se acude a la firma electrónica, al preverse el uso del sistema de certificaciones: «Todas las comunicaciones, cualquiera que sea su forma y objeto, que como consecuencia de los diferentes procedimientos registrales hayan de realizar los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles comprenderán certificación de los extremos que hayan de ser objeto de aquellas y se realizarán preferentemente por vía telemática» (artículo 240, párrafo segundo).

Finalmente, hay que resaltar que la reforma introduce un nuevo artículo 111 bis en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que permite que los registradores utilicen sistemas de videoconferencia para el ejercicio de sus respectivas funciones públicas establecidas en la Ley Hipotecaria y demás leyes que le sean de aplicación.

3. *La importancia de la perdurabilidad y la conservación de los datos.* Un sistema de registro en formato electrónico tiene que garantizar dos extremos esenciales: que los datos se guardan de forma segura y que los futuros cambios tecnológicos no impedirán la lectura y el uso de la información. De hecho, la Disposición Adicional Primera que la Ley 11/2023 introduce en la Ley Hipotecaria, y que ya hemos analizado en apartados anteriores, al definir la incorporación de los principios de la administración electrónica a los procedimientos y actuaciones en la legislación hipotecaria y la aplicación a los Registros Mercantiles y de Bienes Muebles de los procedimientos electrónicos, establece en su primer apartado: «*Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles utilizarán las tecnologías de la información, garantizando la seguridad, la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la interoperabilidad, la confidencialidad y la conservación de los datos, informaciones y servicios que gestionen en el ejercicio de sus competencias*». Se trata de un delicado equilibrio en el que han de hacerse conciliar objetivos no siempre fácilmente compatibles. Así, por un lado, se exige que se garantice la seguridad, la conservación, la confidencialidad y la integridad de los datos, pero también que el registro pueda interoperar con otros sistemas electrónicos y que sea accesible.

A la seguridad informática en el archivo de los datos da respuesta el artículo 239, obligando a los registros a disponer de un esquema de seguridad electrónica que, a la postre, va a ser el esquema nacional de seguridad diseñado y adaptado a las peculiaridades del sistema registral bajo la tutela del Centro Criptológico Nacional. Los documentos registrales electrónicos tendrán un formato que garantice que se recoge en cada momento la correspondiente norma técnica de interoperabilidad.

Y también se determina en este precepto la forma de organizar las copias de seguridad de toda la información: «Tanto la base de datos de cada Registro como

el archivo conformado por los asientos registrales, del que derivan los efectos previstos por las leyes y reglamentos debe radicar en la oficina registral, bajo la custodia del registrador. No obstante, los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de la forma más inmediata posible en al menos dos centros de proceso de datos seguros, distantes geográficamente entre sí, establecidos bajo la responsabilidad del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a donde llegarán encriptados en origen mediante un certificado electrónico exclusivo de cada oficina registral a cargo del registrador titular del distrito hipotecario en cada momento, que será el único que podrá autorizar su desencriptado y uso. El protocolo técnico de replicación se establecerá por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España previo informe favorable de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y será idéntico y obligatorio para todos los Registros, debiendo prever los casos de división personal, accidentalidades, interinidades, cese fallecimiento o incapacidad del registrador titular. Los asientos electrónicos perdidos o deteriorados se restaurarán con su correspondiente copia de seguridad electrónica. En caso de que no fuera posible su restauración con dicha copia de seguridad electrónica, se restaurarán a partir de la información que resulte del título presentado».

Las dudas sobre la posibilidad de mantener una copia de los asientos en papel como último recurso ante una pérdida de información creo que queda absolutamente descartada, a la luz de lo que establece este precepto. La Ley deja claro que los asientos en papel carecerán de efecto alguno, incluso aunque hayan sido previamente firmados de forma electrónica. Pensemos que un asiento firmado electrónicamente, si se imprime, no es más que una especie de fotocopia de un documento público, que carece de fehaciencia y de autenticidad. El artículo 238.5 es terminante: «Harán fe los libros y asientos en soporte digital que lleven los registradores conforme a lo dispuesto en esta ley». Por otro lado, tampoco cabría crear una especie de legajo que recogiera una copia en papel del historial registral electrónico de cada finca, porque el artículo 245 in fine establece un solo legajo, el electrónico: «Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada».

Además, el citado artículo 239 también prevé la adopción de las medidas necesarias para la perdurabilidad y accesibilidad permanente de los archivos electrónicos: «Se atenderá especialmente a garantizar la lectura y verificación de los asientos y documentos registrales en el tiempo, con los procesos necesarios para la actualización periódica de los sistemas, aplicaciones y datos, de forma que se asegure la permanencia de estos en el largo plazo, incluyendo cuando proceda

el resellado electrónico de los documentos o técnicas similares que puedan desarrollarse».

La cuestión relativa a la posibilidad de mantener un sistema paralelo de impresión de los asientos electrónicos, como una suerte de copia de seguridad en papel para casos en los que la copia electrónica quedare inhabilitada, fue planteada mediante una consulta a la DGSJFP. La respuesta del Centro Directivo, como no podía ser de otra forma, fue en la línea de lo que acabo de exponer, rechazando en Resolución de 3 de mayo de 2024 el planteamiento de los consultantes en los siguientes términos: *«Ni la dicción literal del artículo 239 ni la del artículo 241, en su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ni su interpretación sistemática en relación con el resto de las normas de la Ley Hipotecaria, en particular el artículo 238, permiten llegar a una interpretación en relación con ambas normas que justifique, como pretenden los consultantes, tener “en la oficina y bajo su custodia, adicional y complementariamente, una copia en formato no electrónico firmada por el registrador del historial registral de los asientos electrónicos para estos exclusivos efectos y finalidad de poder garantizar el servicio público registral en el supuesto del artículo 241 LH —así como para la del art. 239 (...) para la restauración de los asientos electrónicos—. Además, la copia impresa de los asientos electrónicos, al no poder ser comprobada su autenticidad, carecería completamente de valor y eficacia, suponiendo un potencial riesgo de custodia no previsto en la ley, incluso desde el punto de vista de la protección de datos personales».*

4. *También se regula la sede electrónica de los registradores.* El artículo 240 de la Ley Hipotecaria prevé «Los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles».

Después de un año de funcionamiento de esta sede electrónica, son ya infinidad de servicios los que se ha incorporado, permitiendo, no solo que los ciudadanos y empresas puedan realizar todas sus gestiones de forma telemática, sino que se cumpla en materia mercantil las exigencias establecidas por la normativa de datos abiertos y que pueda accederse a los distintos campos de la estadística registral de una manera ágil y visualmente muy atractiva.

5. *Posibilidad de relacionarse con el Registro por medio de papel.* La reforma ha sido consciente de que en España sigue existiendo una brecha digital que hace especialmente complicado para algunas personas el uso de medios electrónicos en sus actuaciones con la Administración o con los Registros. Por eso, el

artículo 252.1 prevé: «Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente».

Es más, para facilitar la interconexión entre el formato presencial y el formato digital de la llevanza del Registro, el artículo 250.1, al regular la retirada del documento presentado en formato papel, establece que: «La firma o conformidad de presentantes e interesados podrá recibirse en todo caso mediante tabletas digitalizadoras de firma o huella, u otros dispositivos biométricos que aseguren su autenticidad».

Estas previsiones son coherentes con la configuración que la Disposición Adicional Primera de la propia Ley hace del uso de los medios electrónicos. No se impone al ciudadano el acceso electrónico al sistema registral, sino que se le reconoce el derecho a hacerlo.

VII. LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS AFECTADOS POR LA REFORMA

Como ya señalé anteriormente, la Ley 11/2023 trata fundamentalmente cuestiones relacionadas con los principios hipotecarios que se refieren a los requisitos para practicar la inscripción, y solo tangencialmente toca aspectos atinentes a los principios referidos a los efectos de la inscripción. Haré un recorrido por todos los principios registrales afectados, tratando de aclarar el alcance de dicha afectación.

A) PRINCIPIO DE ROGACIÓN Y VOLUNTARIEDAD DE LA INSCRIPCIÓN

Constituye uno de los principios clásicos de nuestro sistema registral el de que la inscripción es, como regla general, voluntaria y que toda actuación registral ha de ser solicitada por persona legitimada para ello, siendo este solicitante quien controla el desarrollo del procedimiento hasta su finalización. Así lo señalaba JERÓNIMO GONZÁLEZ¹² diciendo que los procedimientos registrales *«se inician a instancia de parte, y el registrador, solamente en casos excepcionales, practica de oficio los asientos reglamentarios en los libros principales»*. Ambos extremos salen reforzados de la reforma. Así se deduce de una serie de aspectos concretos:

1. *Instancia de presentación*: El artículo 245 comienza diciendo: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección

postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El modelo de solicitud de presentación será accesible, para los casos de presentación telemática, desde la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para ser cumplimentado y firmado electrónicamente. También podrá cumplimentarse la solicitud en la sede electrónica para ser impresa con un código de identificación que permita la carga automática en el momento de la presentación presencial de los datos ya introducidos, e igualmente podrá descargarse el modelo sin cumplimentar, para completarlo de forma manual».

Sin duda, el precepto supone un refuerzo de la figura del presentante del título y recalca la necesidad de su identificación y de su solicitud expresa firmada manual o electrónicamente. No basta con aportar el título inscribible, sino que habrá que presentar también la oportuna instancia. La principal duda que se puede plantear es qué ocurre si solo se aporta el documento inscribible y no se acompaña la instancia. No parece que esta circunstancia sea impedimento para dar entrada y practicar el asiento de presentación. No debemos olvidar que la prioridad registral no puede quedar condicionada al cumplimiento de requisitos complementarios. De hecho, cuando el artículo 246.3 especifica las causas que impiden la práctica de un asiento de presentación no incluye entre ellas la falta de aportación de la instancia del artículo 245.

Ahora bien, una vez practicado el asiento de presentación, el registrador deberá suspender la calificación hasta tanto se aporte la correspondiente instancia. La solución propuesta es semejante a la que se aplica en los casos de falta de acreditación del cumplimiento de los requisitos fiscales (artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria). Se trata de una obligación que ha impuesto la Ley para la entrada de documentos al Registro y para la iniciación del procedimiento registral. Por la trascendencia que tiene, a pesar de que se ha incumplido dicha obligación, se accede a practicar el asiento de presentación, pero lo razonable es paralizar el procedimiento registral hasta que se subsane dicho impedimento. Además, la perfecta identificación del presentante y el señalamiento de una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones es fundamental para el correcto desarrollo del referido procedimiento. Por eso considero como mejor solución la suspensión de cualquier actuación posterior a la práctica del asiento de presentación sin que se aporte la preceptiva instancia. Sí que debe advertirse que esta situación solo cabe que se plantee en los casos de presentación física, especialmente cuando se remiten los documentos por correo. Si la presentación es en ventanilla, ya se cuidarán los auxiliares y oficiales de la oficina de exigir que se rellene la solicitud. Y en el caso de la presentación electrónica, el fichero en formato estructurado con los datos esenciales que exige el artículo 252.1 de la LH, ya incorporará los datos propios de la instancia de presentación.

2. *Funciones del presentante*: El presentante tiene un papel muy relevante en el procedimiento. Por eso se le entrega el recibo de presentación y se le permite hacer diferentes actuaciones que dejarán el oportuno reflejo en el sistema informático y en el asiento de presentación. El artículo 248.2 prevé: «Se expedirá al presentante un recibo para cada documento presentado, en el que se expresará la clase de título recibido, el día y hora de su presentación y, si procede, los datos registrales. Todas las actuaciones del presentante en relación con el asiento de presentación se entenderán suficientemente acreditadas a los efectos del procedimiento registral a través de su oportuno reflejo en el sistema informático y en el asiento relacionado con el de presentación correspondiente». Obsérvese que el recibo ha de entregarse obligatoriamente al presentante, a diferencia de lo que hasta ahora establecía el artículo 419 del Reglamento Hipotecario («Al presentante de un título se le entregará, si lo pidiere, recibo del mismo»).

Otra de las novedades que incorpora este artículo y que hasta esta reforma no estaba claramente reflejada en nuestra legislación registral, es la exigencia de que las diferentes actuaciones procedimentales que pueda realizar el presentante tengan reflejo en el sistema informático y en el asiento relacionado con el de presentación correspondiente. Esta cuestión es clave porque muchas de estas actuaciones van a incidir en los plazos de calificación y despacho e, incluso, en la vigencia del asiento de presentación. El legislador quiere que no haya ninguna incidencia procedimental que no se plasme en el sistema informático registral.

3. *Retirada del título presentado*: Se regula también de forma minuciosa el régimen de la retirada de los títulos presentados, tanto a solicitud del presentante como del interesado. Se aclara que también los títulos presentados de forma electrónica pueden entenderse retirados mediante la firma de un formulario electrónico disponible en la sede electrónica del Colegio de Registradores (artículo 250.1).

Como principales novedades respecto a la redacción contenida en el artículo 427 del RH hay que destacar la regulación de la retirada de los títulos que se han presentado electrónicamente. Igualmente se prevé la posibilidad de que en los casos en que esta solicitud se realice presencialmente en el Registro, la firma del presentante o interesado que solicita la retirada se pueda recoger mediante tabletas digitalizadoras de firma u otros dispositivos biométricos que aseguren la identidad. Naturalmente, sigue siendo posible que la solicitud de retirada del título se haga en papel y con firma manual. En este caso, aplicando lo establecido en el artículo 252.1, se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas.

4. *Alcance de la solicitud de presentación*: Se mantiene el principio general de que «Presentado un título se presumirá la solicitud de inscripción de todo el documento salvo desistimiento o solicitud de inscripción parcial del interesado o su representante o de la autoridad presentante» (artículo 250.1).

Supone este párrafo consagrar con rango de ley lo que establecía el artículo 425 del RH. De hecho, la más reciente doctrina de la Dirección General ha aclarado el alcance de este artículo en relación con la inscripción de la representación gráfica de las fincas. Podemos citar en este sentido la Resolución de 29 de noviembre de 2023 (BOE de 28 de diciembre), que resume con bastante precisión la cuestión: *«Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia». Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella. (...). En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de*

la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto».

5. *Desistimiento del asiento de presentación:* Igualmente se regula con rango legal el desistimiento del asiento de presentación (artículo 250.2), que hasta ahora solo se hallaba recogido en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario.

La primera novedad que se aprecia al comparar el nuevo texto legal y el reglamentario es la aclaración de que solo cabe solicitar el desistimiento antes del efectivo despacho del título. Lógicamente, si ya se ha practicado la inscripción, no cabe desistimiento alguno, dado que habrá entrado a funcionar el principio de legitimación registral y los asientos estarán bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3 LH). Si que sería posible si el documento ha sido calificado desfavorablemente y todavía se encuentra vigente el asiento de presentación.

También aclara con mucho acierto el artículo 250 que el desistimiento no solo podrá pedirse por medio de documento público o por documento privado con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, sino también a través de documento privado suscrito con firma electrónica.

No aclara el artículo 250, a diferencia de lo que hace el 433 del Reglamento, que frente a la negativa del registrador a aceptar el desistimiento solicitado quepa recurso gubernativo. La duda que se plantea es si el régimen de recursos frente a esta decisión será el general establecido en los artículos 327 y siguientes de la LH para cualquier calificación negativa, o, por el contrario, podríamos entender aplicable el recurso expreso que regula el punto tercero del artículo 246 para los casos de denegación del asiento de presentación. Quizá hubiera sido apropiado que la reforma hubiera optado por esta segunda posibilidad, puesto que quien solicita el desistimiento necesita una respuesta inmediata sobre la cuestión.

6. *Información actualizada del estado del procedimiento:* También hay que destacar, como ya se analizó en apartados anteriores, que en la Disposición Adicional Primera de la Ley 11/2023 se reconoce en su letra d) a los ciudadanos el derecho «A conocer por medios electrónicos el estado de tramitación de los procedimientos registrales en los que sean interesados, salvo en los supuestos en que la normativa de aplicación establezca restricciones al acceso a la información sobre aquéllos».

Sin duda esta medida supone un gran acierto y va en la línea de atribuir al Registro y al procedimiento registral el más alto índice de transparencia. Para este acceso en tiempo real al procedimiento será necesario la oportuna identificación por parte del presentante o del interesado, para lo cual servirá el recibo que se ha de entregar al presentar el título, conforme a lo establecido en el artículo 248.1 de la LH.

7. *Videoconferencia*: Por último, la reforma introduce un nuevo artículo 111 bis en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que permite que los registradores utilicen sistemas de videoconferencia para el ejercicio de sus respectivas funciones públicas establecidas en la Ley Hipotecaria y demás leyes que le sean de aplicación, permitiendo al interesado acceder a la aplicación abierta en la sede electrónica de los registradores utilizando los sistemas de identificación electrónica previstos en el artículo 9 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.

Incluso se prevé que, si los documentos resultantes de la actuación realizada por videoconferencia debieran ser presentados en el Registro, la presentación podrá realizarse en el mismo acto por el registrador, actuando por cuenta del interesado. Se trata de una medida innovadora que puede plantear alguna duda acerca del papel que desempeña el registrador. En mi opinión, el registrador se ha de limitar a realizar la gestión inicial, previa solicitud del interesado, de presentar el título en el Registro, pero con la particularidad de que esta gestión no le atribuirá las responsabilidades y la capacidad de decisión en el procedimiento que la ley reconoce con carácter general a los presentantes. En realidad, más bien estamos ante una presentación hecha por un representante. Una vez el documento tiene entrada en el Registro, todas las actuaciones posteriores han de entenderse con el interesado que encargó al registrador la presentación. Y, por supuesto, el registrador mantiene su plena independencia para calificar el documento, tanto para la práctica del asiento de presentación, como para la de los asientos que en su caso hayan de realizarse en los libros de inscripciones.

B) PRINCIPIO DE ORGANIZACIÓN DE LOS REGISTRO EN RÉGIMEN DE COMPETENCIA TERRITORIAL

Es cierto que con la implantación de un sistema de registro electrónico hubiera sido posible la relajación del principio de competencia territorial en la gestión registral. Es evidente que, con un sistema interconectado cada registrador podría acceder al archivo de cualquier registro para la calificación y despacho de los títulos inscribibles o para la gestión de la publicidad formal.

Como ya señalé en su momento¹³, no debemos olvidar que los asientos en un Registro de derechos no reflejan o publican procesos de constitución, trans-

misión, modificación o extinción de derechos reales consumados extra-registralmente, sino que forman parte del proceso adquisitivo, pues incorporan una resolución del Estado asignando la titularidad de los derechos reales inmobiliarios, así como estableciendo su delimitación conforme a las reglas dispuestas por el propio Estado. Esta titularidad asignada por el Estado será inatacable respecto a incidencias o circunstancias que no resultaran del contenido del propio Registro. La inscripción se convierte así en un título de propiedad de eficacia universal, siempre que se cumplan dos requisitos: a) Uno *ex ante*, cual es haber adquirido negocialmente de un titular con poder de disposición reconocido como tal por el Estado a través de la inscripción correspondiente, y b) otro *ex post*, cual es obtener el reconocimiento por el Estado del derecho negocialmente adquirido del anterior titular reconocido por el Estado, mediante la obtención, a su vez, de la correspondiente inscripción. Ello se consigue mediante la atribución a la inscripción del efecto de la fe pública registral o de incorporación del derecho al asiento, en cuya virtud, en las relaciones *inter tertios*, el derecho existe en los términos en los que aparece reconocido y descrito por los asientos registrales, es decir, por el Estado, sin que puedan afectar al adquirente a título oneroso y de buena fe circunstancias relativas a la titularidad y extensión del derecho inscrito, distintas de las que consten en la misma inscripción, salvo las excepciones que puedan establecerse expresa y claramente en una norma con rango de ley. Por ello, con independencia de que se reconozca o no que la inscripción sea constitutiva *inter partes*, es evidente que la titularidad reconocida por el Estado a través de la inscripción, es distinta de la puramente negocial.

Por esa razón, la calificación del registrador se convierte en el eje fundamental sobre el que pivota todo el sistema registral. Consecuentemente, el legislador ha querido que esta función siga manteniendo los rasgos esenciales que aseguran su rigor, su imparcialidad y su independencia. Y uno de esos rasgos es precisamente el de que los registradores, al igual que los jueces, actúan bajo el principio de la competencia territorial, como premisa esencial de su imparcialidad. Si se hubiera atenuado este principio, introduciendo opciones de libre elección del registrador, se habría deteriorado enormemente la independencia de actuación y, por ende, el rigor de dicha calificación.

Veamos algunos ejemplos del respeto que la Ley 11/2023 ha tenido hacia esta regla de la competencia territorial:

- El artículo 238.1 hace una proclamación general: «Solo los asientos registrales, extendidos y firmados por el registrador competente y la publicidad registral expedida en la forma y con los medios previstos en esta ley y demás normas concordantes, tendrán los efectos previstos en esta ley».

- Como ya vimos antes, el archivo de cada Registro seguirá siendo independiente y se gestionará íntegramente en cada oficina registral bajo la exclusiva responsabilidad del registrador. Hasta tal punto es garantista de esta regla la Ley, que el artículo 238.2 dispone: «Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro».
- Solo el registrador competente tendrá el control y el acceso a su base de datos y a los libros registrales electrónicos. El artículo 239 también aclara que: «los datos y asientos en soporte electrónico deberán replicarse de la forma más inmediata posible en al menos dos centros de proceso de datos seguros, distantes geográficamente entre sí, establecidos bajo la responsabilidad del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a donde llegarán encriptados en origen mediante un certificado electrónico exclusivo de cada oficina registral a cargo del registrador titular del distrito hipotecario en cada momento, que será el único que podrá autorizar su desencriptado y uso».
- Para garantizar que el registrador que autoriza los respectivos asientos sea siempre el competente, el artículo 241.3 señala: «Al final del asiento figurará el nombre, apellidos y DNI del registrador firmante y la denominación del distrito del que sea titular, todo ello extraído del certificado de firma del registrador, así como el código electrónico de verificación del asiento y la huella digital del asiento firmado electrónicamente y su fecha, suministrada por los servidores de tiempo correspondientes».
- El artículo 243 hace toda una declaración general de principios: «El Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas. La calificación de los títulos referentes a una finca, la gestión, modificación y publicidad formal del contenido de dicho folio real se realizará por el registrador competente en cada caso, en función de la ubicación de la finca y la demarcación del Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas vigentes. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella».
- El artículo 246.3 establece como causa de denegación del asiento de presentación el que el título se refiera a una finca para la que el Registro fuera manifestamente incompetente.
- Aunque el principio de competencia territorial es absoluto, para facilitar la comodidad de los ciudadanos, el artículo 247 regula los casos de presentación presencial de un título en un Registro incompetente, en cuyo caso, «el registrador, a instancia del interesado, en el más breve plazo

posible y en todo caso dentro del mismo día, remitirá electrónicamente al Registro competente los datos precisos para extender el asiento de presentación que proceda. El registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción extenderá el asiento de presentación solicitado, el cual caducará a los diez días, si no fueran presentados electrónicamente o presencialmente los documentos originales para la práctica del asiento».

C) PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN DE LAS BASES GRÁFICAS GEORREFERENCIADAS DE LAS FINCAS REGISTRALES

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley del Catastro, supuso una transformación radical de nuestro sistema registral en todo lo referente a la identificación de las fincas. Esta reforma trató de poner solución definitiva a uno de los problemas que tradicionalmente habían afectado a la seguridad jurídica: el Registro protegía plenamente respecto de la titularidad de los derechos, pero carecía de herramientas para garantizar cuál era la realidad física de las fincas registrales, dado que estas se describían según la declaración de los otorgantes de los títulos inscribibles. A partir de 2015 nuestro ordenamiento permite e, incluso en ocasiones lo establece con carácter obligatorio, incorporar al folio registral una representación georreferenciada de la finca. Normalmente esa base gráfica será la catastral, pero es posible también usar otras representaciones gráficas alternativas.

La DGSJFP ha ido elaborando una doctrina muy consistente acerca de los efectos jurídicos que produce la inscripción de una base gráfica. Podemos citar entre otras muchas la Resolución de 1 de junio de 2022, que resume la aplicación de los principios hipotecarios a la base gráfica inscrita: *«Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipoteca-*

ria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ello, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real». Y este artículo 38 señala que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo» y, por ello, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. «De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», esto es, con la concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo. Y «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada» —ni contradictoria de su concreta ubicación y delimitación georreferenciada determinada por el asiento respectivo— «sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero (...)»». También se han realizado ya importantes análisis doctrinales de la aplicación de estos principios de nuestro sistema registral a las bases gráficas inscritas¹⁴.

A pesar de ello, se han generado dudas acerca del verdadero alcance de la inscripción de la base gráfica de una finca. El propio Tribunal Supremo, en concreto su Sala Tercera, en la Sentencia 354/2021, de 12 de marzo de 2021, llegó a la conclusión de que cuando la base gráfica se inscribía de forma simultánea a otra operación registral, ya sea de manera voluntaria, ya con carácter obligatorio en los casos en los que así lo exige la ley (inmatriculaciones, segregaciones, divisiones...), no constituye una inscripción autónoma, sino que sería un elemento más de la inscripción principal. Se entiende por el Alto Tribunal, que la incorporación de la representación gráfica georreferenciada al folio registral de la finca no constituye una operación registral autónoma y diferente de la inscripción del título.

Ante las dudas generadas respecto al verdadero alcance de la incorporación de la representación gráfica de una finca al folio registral, la reforma ha precisado con absoluta claridad que la base gráfica es objeto de inscripción específica y, por tanto, dicha inscripción gozará de todos los efectos que derivan de los principios hipotecarios como cualquier otro derecho que se inscriba. Debe citarse el artículo 238.4 que, tras la reforma, señala: «La representación gráfica de las fincas será objeto de inscripción específica conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de esta ley, y se visualizará igualmente a través de la aplicación de gestión registral, conforme a las reglas de publicidad previstas en los artículos 9 y 10 de esta ley». Esta consideración de una auténtica inscripción específica, al margen de la que se practique respecto del derecho real que se constituya, modifique, transmita o extinga sobre la finca, implica que tenga un procedimiento registral también específico y separado al que se aplican todos y cada uno de los principios hipotecarios. Ese carácter específico de la inscripción de la base gráfica permite que en ocasiones se pueda inscribir, por ejemplo, la venta de una finca y no la base gráfica, a pesar de que se haya solicitado, o, a la inversa, que se inscriba la representación gráfica de la finca, pero no la venta recogida en el título.

D) PRINCIPIO DE PRIORIDAD REGISTRAL

También el principio de prioridad registral ha visto mejorada su regulación tras la reforma operada por la Ley 11/2023. Muchos de los aspectos esenciales del procedimiento registral que determinan el surgimiento de la prioridad registral han pasado a estar ahora regulados en el cuerpo de la Ley. Destacaremos los siguientes:

1. El asiento de presentación: El artículo 246 recuerda la importancia del asiento de presentación como generador de la prioridad registral: «La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación». Además, para mejorar la claridad y facilitar la adecuada llevanza del procedimiento registral, introduce una importante novedad: «Cuando se realice la presentación de un título que afecte a varias fincas, a todos los efectos legales, se entenderá que se trata de tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda aquel. Por tanto, la suspensión de la calificación por existencia de asientos anteriores, la prórroga o el desistimiento se computará finca a finca».

En realidad, esta forma de actuación ya ha de entenderse que rige antes de la reforma. Cuando el registrador califica y despacha un título que comprende varias fincas, debe hacerlo considerando cada finca de modo independiente. Así, por ejemplo, si se está calificando una herencia que contiene

dos fincas, una que se adjudica tal cual y otra que se divide en dos antes de su adjudicación, y no se acompaña la licencia de división, deberá inscribirse la partición respecto de la primera y suspenderse en lo relativo a la finca dividida. Lo que la reforma ha pretendido hacer es recalcar esta manera de organizar el procedimiento registral que no es más que una consecuencia del principio de prioridad que opera respecto de cada finca. Lo cual no significa que haya que practicar un asiento de presentación por cada una de las fincas afectadas por el título.

2. *Libro de Entrada*: Se regula el Libro de Entrada, que es la herramienta auxiliar esencial que permite la correcta llevanza del Libro Diario. Como señala el artículo 248.1: «Se entenderá como hora de presentación de los documentos ingresados en el Registro la que conste en el asiento de presentación. Los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro». En el caso de que los documentos se presenten de forma electrónica el acceso al citado Libro de Entrada será automático. Pero si la aportación de los títulos fuera por otros cauces, el citado artículo aclara que «El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento». Es indudable la mejora técnica respecto a la actual regulación recogida en el artículo 418.3 del RH: «Si el título se recibe por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día». Ahora se distingue entre el correo que se recibe certificado o por medio de una empresa que entregue documentos en el Registro y que exija la firma acreditativa de la recepción, como si fuera un caso de correo certificado, y el correo ordinario que no incorpora acreditación de la recepción. En el primer caso, se equipara la presentación a cualquier presentación que se realice presencialmente, generando la entrada de forma inmediata. En el caso del correo ordinario se supera la indefinición arbitraria del artículo 418 del RH («en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día») y se obliga a que se les dé entrada al final del día.

En coherencia con la naturaleza del procedimiento registral, distinta del administrativo, la Ley no ha previsto la posibilidad de presentar documentos inscribibles a través de otras oficinas públicas diferentes de los Registros de la Propiedad, como sí prevé el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Y, en cualquier caso, el orden de presentación de los títulos será siempre el que resulte del Libro de Entrada de cada oficina registral.

3. *Actualización del Libro Diario*: El artículo 251 hace una regulación exhaustiva de la forma de actualizar el Diario a efectos de una adecuada determinación de la prioridad registral. Así, en el primer apartado impone un principio básico: «El contenido del Diario electrónico deberá ser actualizado en el menor plazo posible y siempre dentro del mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. La actualización deberá realizarse con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos. El registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización». Se trata de una norma imperativa que obliga al registrador a organizar sus medios materiales y personales de forma que en cada día natural queden practicados todos los asientos relativos a entradas generadas en horas de oficina.

En mi opinión, esta exigencia carece de sentido y es en cierto modo contradictoria con otras afirmaciones introducidas por la Ley 11/2023 en la Ley Hipotecaria. Dado que la hora exacta de aportación de cada título queda claramente recogida en el Libro de Entrada, no se entiende la obligación de extender el asiento de presentación en el mismo día. Imaginemos que cinco minutos antes del cierre del horario hábil de apertura de la oficina se presenta una gran cantidad de documentos. Para redactar los asientos de presentación en ese mismo día habría que prolongar la jornada laboral de los empleados del Registro de forma excesiva y difícilmente previsible en el esquema de organización de la jornada de trabajo. El esfuerzo logístico que sería necesario hacer para solventar esta situación no se justifica, puesto que en nada perjudica a la prioridad de los respectivos títulos. Además, existe una clara contradicción entre el rigorismo de este artículo y lo establecido en otros preceptos reformados. El artículo 245, en el último inciso de su primer párrafo, dispone: «Los registradores sólo admitirán la presentación en soporte papel de documentos durante las horas de apertura al público del Registro. No obstante, podrán ejecutar fuera de ellas las demás operaciones de su cargo». Y, sobre todo, el artículo 252.2, 2.ª, refiriéndose a los documentos presentados electrónicamente, prevé: «Si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto reglamentariamente». Aquí sí que se plantea la hipótesis de que no sea factible realizar el asiento de presentación en el mismo día, pero no se ofrece una solución, sino que se remite a una futura reforma reglamentaria.

En el punto segundo de este artículo se reitera la trascendencia del Libro de Entrada: «Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido del Libro Diario, los registradores llevarán un Libro de Entrada electrónico donde se hará constar de modo inmediato el ingreso de los títulos o de cualquier

otra comunicación o notificación dirigida al Registro, por el riguroso orden en que lo hubieran hecho, con la sola excepción de las peticiones de notas simples ordinarias. En caso de presentación electrónica, no podrá realizarse sin que el presentante determine la finca o fincas a las que afecte el título a presentar no siendo responsable el registrador de los perjuicios que se puedan causar por una defectuosa identificación de la finca. Si fuera una entrada complementaria de otra anterior, deberá especificar, también bajo la responsabilidad del presentante, el número de entrada o asiento de presentación que complementa».

Es de destacar la importancia de que el legislador haya aclarado la necesidad de que en la presentación electrónica sea el presentante el que indique la finca o fincas afectadas. Esta previsión es fundamental para permitir un sistema de publicidad en línea que actualice de forma automática la información de las entradas afectantes a una determinada finca, como luego veremos.

4. Procedimiento de extensión del asiento de presentación: El artículo 252 especifica cómo proceder cuando se aportan los títulos en formato papel: «Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería».

Los que se presentan por vía electrónica podrán acceder al Libro de Entrada en cualquier momento, pero a la hora de extender el asiento de presentación se han de seguir las reglas señaladas en el punto segundo del artículo 252: – El sistema genera un acuse de recibo digital con expresión del tiempo exacto de entrada; – Si el documento hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación, aunque, como ya he analizado antes, previendo la posibilidad de que no sea posible redactar el asiento en ese mismo día; – Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

Es cierto que en este punto el legislador debería haber sido algo más preciso. Tal y como se ha redactado esta regla 2.^a del artículo 252.2, puede generarse la duda de qué preferencia habrá entre un título presentado fuera del horario de apertura al público por vía electrónica y otro presentado justo a las 9 de la mañana del siguiente día hábil. Si partimos de la base de que el legislador ha querido mantener el respeto por el principio de equivalencia entre el acceso electrónico y el que se realiza en formato papel, quizá lo más adecuado es aplicar el criterio que resultaba de la redacción vigente hasta el día 9 de mayo de 2024 del artículo 248.3, regla 4.^a de la Ley: «Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios,

se tomará anotación preventiva de cada uno, comprensiva de la imposibilidad de extender el asiento solicitado. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia». Sin embargo, el legislador de 2023 ha preferido dar preferencia a las presentaciones electrónicas realizadas fuera de las horas de apertura del Registro, que causarán asiento de presentación a las 9 de la mañana del siguiente día hábil atendiendo al orden de su sellado temporal.

5. *Presentación por fax*: Lo que sí que parece que ha querido la reforma es desechar el uso del fax y relegarlo a situaciones excepcionales. De hecho, en este caso sí que deja claro la preferencia de la presentación electrónica frente a la que se realiza por fax (artículo 252.3): «Los documentos solamente podrán presentarse por telefax en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente y se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente, en el momento de la apertura del Diario y tras todos los presentados electrónicamente conforme a la regla 2.^a del apartado anterior, y atendiendo al orden riguroso de recepción por telefax. En caso de presentación por telefax el asiento de presentación caducará si en el plazo de diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada, salvo que el documento presentado estuviera dotado de código electrónico de verificación y fuera posible comprobar su integridad y veracidad».

Parece que ya no será admisible una presentación por fax sin que en la instancia de presentación que acompañe a ese título se especifiquen los motivos justificados de imposibilidad técnica para acudir a la presentación electrónica.

6. *Denegación de la práctica del asiento de presentación*: Tratando de solventar algunas dudas que se habían planteado en la práctica y que han obligado a la DGSJFP a sentar criterios interpretativos, el artículo 246.3 ha regulado la trascendental decisión de denegar la práctica del asiento de presentación: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca». Como apunta GARCÍA GARCÍA¹⁵, este apartado tercero concuerda con la regla 3.^a del artículo 252 que establece: «El registrador notificará telemáticamente en

el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación de aquel. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria».

Si comparamos esta redacción con la del 420 del Reglamento Hipotecario, se aprecian importantes cambios respecto a las causas que justifican la denegación del asiento de presentación:

– En lugar de hablar de denegar la presentación de documentos privados, se habla ahora de denegar *cuando el documento no sea título inscribible*. Quizá hubiera sido más preciso utilizar la expresión *título formal adecuado para practicar el asiento*.

- Se mantiene la causa de denegación relativa a que el título tenga por objeto una finca para la que el Registro sea manifiestamente incompetente. Habrá que entender que en estos casos cabría, en lugar de la pura denegación, si así lo solicita el interesado, acudir al procedimiento previsto en el artículo 247 relativo a la presentación a través de Registro incompetente.
- Se ha añadido una nueva causa antes no contemplada por el artículo 420, aunque sí la recogía la regla 4.ª del artículo 258 de la Ley: resultar incompleto su contenido para extender el asiento. Lógicamente se está refiriendo al contenido mínimo que debe reunir el propio asiento de presentación, tal y como lo establece el artículo 246.1: «el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título al que se refiere; el momento exacto de su recepción; la especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida; el derecho que se constituya, modifique, transmita o extinga; la persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, y la finca o fincas registrales a que se refiere. En caso de solicitud de constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca». Desde luego, como ya se analizó antes, no es motivo de denegación del asiento de presentación el que no se haya acompañado al título la solicitud de presentación a que alude el artículo 245.
- Ya no se recoge entre los motivos de denegación del asiento de presentación el señalado por el tercer punto del artículo 420 del Reglamento Hipotecario: «Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, un documento de esta naturaleza deberá ser presentado a Diario y sometido a la pertinente calificación registral que, naturalmente, determinará la denegación del asiento que corresponda en los libros de inscripciones. Sin embargo, GARCÍA GARCÍA¹⁶ considera que esta causa de denegación

del asiento de presentación que aparentemente omite la redacción del comentado artículo 246.3, puede entenderse subsumida en la primera que menciona el nuevo precepto: cuando el documento no sea título inscribible. Fundamenta su criterio en el hecho de que la expresión «título inscribible» comprende no sólo el que no sea título formal inscribible, como los supuestos en los que se presenten *documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna*. En cualquier caso, como el propio autor reconoce, debería tratarse de casos en los que de forma muy grosera y evidente el documento fuera absolutamente ajeno al Registro, puesto que en caso de duda es mejor practicar el asiento de presentación y luego calificar el documento¹⁷. Yo sigo considerando que, cuando el legislador no ha establecido de forma expresa esa causa de denegación del asiento, teniendo en cuenta la trascendencia que ello tiene, lo más garantista es extender el asiento de presentación y luego calificar negativamente el título.

Lo que sí constituye sin duda un avance es la previsión expresa de la notificación en el mismo día al presentante y de un sistema de recurso expreso para revisar la decisión del registrador ante la DGSJFP. Coincido con GARCÍA GARCÍA¹⁸ en que cabría también acudir al juicio verbal como sistema de impugnación de la decisión del registrador sobre la negativa a practicar el asiento en el Diario. Lo que este autor no estima posible es solicitar la calificación sustitutoria del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, la Dirección General¹⁹ entiende que este nuevo recurso excluye la aplicación de otros medios de reacción, como son la calificación sustitutoria y el juicio verbal.

7. Prórroga del asiento de presentación en los casos de retirada del título: Como ya hemos analizado anteriormente, el artículo 250.1 regula la forma de realizar el retirado de un título presentado, tanto de documentos aportados por vía electrónica, como en formato papel. Es interesante la regulación del régimen de prórrogas de la vigencia del asiento de presentación: «No se prorrogarán los asientos de presentación de los documentos que se reintegren al Registro en los últimos quince días de su vigencia, sin que se aporten los medios de subsanación de los defectos indicados en el acuerdo de calificación, salvo interposición de recurso en tiempo y forma. Igualmente, no procederá la prórroga de los asientos de presentación de los documentos mientras se encuentren retirados, aunque se aportara durante la vigencia del asiento algún título o documento, incluso telemático, referente a los mismos, salvo que fuera aportado por quien retiró el título».

No parece demasiado claro el último inciso, e incluso puede plantear algunos problemas de aplicación práctica. Si por el hecho de estar un título retirado se rechaza la posibilidad de cualquier prórroga de la vigencia de ese asiento de presentación, ¿qué pasará con un asiento de presentación de un título que se encuen-

tra pendiente del despacho de otro título presentado con anterioridad si el primer asiento se prorroga? Parece que no tiene demasiado sentido penalizar al título del segundo asiento solo por el hecho de que se halle retirado por su presentante.

Por supuesto, entiendo que esta nueva redacción del artículo 250.1 no modifica ni deja sin vigencia lo establecido en el artículo 18, párrafo segundo de la misma Ley Hipotecaria: «Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción».

8. *Coordinación entre el Diario y el Libro de Inscripciones*: Finalmente, el artículo 249 regula la forma de llevanza del Libro Diario y la coordinación con los libros de inscripciones: «Todos los días no feriados, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará electrónicamente el registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará constar el número de asientos extendidos en el día, o la circunstancia, en su caso, de no haberse practicado ninguno. Cuando el registrador extienda el asiento que corresponda en el libro de inscripciones lo expresará en un asiento electrónico relacionado con el Libro Diario. Estos asientos se firmarán electrónicamente e incluirán necesariamente los datos específicos de cada inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título. Las huellas digitales de los distintos asientos relacionados con los del Libro Diario se relacionarán en un sistema, diseñado y mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a los efectos de garantizar la imposibilidad de su alteración o manipulación».

Conviene reiterar lo que ya anteriormente he defendido en relación con la mecánica práctica de gestión de los asientos del Diario. Debe prevalecer una interpretación lógica y acomodada a los usos ordinarios de organización de una oficina y a la legislación laboral. Por tanto, aunque el precepto pudiera dar a entender que todas las operaciones de redacción y cierre del Diario se deben concluir en el mismo día, no debe haber ningún inconveniente en considerar que, si las circunstancias prácticas así lo exigen, pueda redactarse y firmarse el cierre en el día hábil siguiente.

Por otro lado, parece muy acertada la previsión de plena coordinación del Diario con el Libro de Inscripciones al disponer la extensión de un asiento relacionado que exprese los datos específicos de cada inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título. La firma de este asiento relacionado debe ser simultánea a la de la inscripción correspondiente.

E) PUBLICIDAD FORMAL

La Ley 11/2023 introduce algunas modificaciones en la regulación de la publicidad formal que vienen a reafirmar los principios que tradicionalmente han presidido esta materia y también a aclarar algunas dudas que en los últimos años han sido objeto de debate.

1. Modalidades de publicidad formal: como bien destaca el nuevo artículo 222.2 de la LH, la publicidad tiene que adoptar necesariamente alguna de estas dos modalidades: notas simple o certificación. Queda así descartada la manifestación directa de los libros registrales como sistema de publicidad formal.

Se impone una publicidad basada en el tratamiento profesional del contenido de los libros. Como dice el artículo 222.4 de la LH, el tratamiento profesional de la publicidad implica que esta se exprese con claridad y sencillez. Este tratamiento profesional debe también aplicarse a las certificaciones literales, dado que en ellas han de omitirse aquellas informaciones que supongan la vulneración de la legislación de protección de datos personales (artículo 222.7 LH).

Nadie puede pretender la visualización de los asientos registrales como modo de publicidad formal. Tan solo será posible esa visualización como actuación de cotejo de su contenido cuando ello esté encuadrado en alguna actuación que así lo habilite. Pero siempre esa visualización ha de realizarse en la sede de la oficina registral, nunca mediante acceso remoto por vía electrónica. Así lo confirma el artículo 238. 2, in fine: «Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro».

2. Forma de expedición de la publicidad formal: tras la reforma de 2023 la publicidad formal ha de emitirse siempre en formato electrónico, aunque, si así se solicita, cabe su impresión en papel una vez ya emitida. Así resulta del artículo 222.2, párrafo segundo: «La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación».

Lo que sí queda claro es que la publicidad, o se emite y remite electrónicamente a su destinatario, o se le entrega en ventanilla de forma presencial. Lo que queda totalmente descartado, salvo imposibilidad técnica, es la remisión por fax (artículo 222.9, in fine).

3. Formas de solicitar la publicidad formal: la publicidad formal podrá solicitarse de forma presencial en la oficina registral o a través de la plataforma de publicidad telemática que será accesible en la sede electrónica de los registra-

dores, de acuerdo con el artículo 240 de la LH. De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, no será posible solicitar a partir del 9 de mayo publicidad formal por fax. Obsérvese cómo el punto 9 del artículo 222 de la LH ha sido modificado para eliminar expresamente la opción de remitir publicidad por telefax.

También conviene recordar la doctrina de la DGSJFP acerca de la imposibilidad de usar el correo electrónico como medio apropiado para solicitar y expedir la publicidad registral. A partir de una Resolución de 23 de mayo de 2022 (BOE 14 de junio) el Centro Directivo dejó bien claro la inhabilidad del correo electrónico, dadas sus escasas medidas de seguridad y la imposibilidad de controlar la identidad del remitente, como medio apropiado para la emisión de publicidad registral. Incluso en otra Resolución de 6 de febrero de 2023 (BOE de 3 de marzo) se rechazó para la remisión de notas de información continuada de las previstas en el artículo 175 del Reglamento Notarial.

4. *Necesidad de intermediación del registrador*: la necesidad de tener un interés legítimo para poder acceder a la información registral (artículo 221 LH), así como el principio de tratamiento profesional de la publicidad, hacen que, como regla general no pueda expedirse publicidad formal sin que intervenga el registrador para controlar la concurrencia de dicho interés y aplicar el referido tratamiento profesional a los datos.

No obstante, existe una excepción a esta regla general que se deduce de lo previsto en los artículos 221, párrafo segundo y 222.10 de la LH. Se trata del acceso a la información registral de las autoridades, funcionarios o empleados públicos por razón de su cargo. Después de la reforma creo que ha quedado definitivamente resuelto la forma en que ha de darse respuesta a estas previsiones legales. Podemos afirmar algunas conclusiones:

- En ningún caso esta modalidad de publicidad sin intermediación del registrador puede suponer la visualización directa a través de un acceso telemático a los libros de inscripciones, aunque estos sean ya en formato electrónico. Así resulta de manera incontestable de lo dispuesto en el artículo 238. 2, in fine: «Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro». El único libro que la Ley proclama que será directamente accesible a estos funcionarios públicos es el de Entrada. Así, el artículo 251.2, último párrafo quinto establece de forma muy clara: «El Libro de Entrada correspondiente a cada finca deberá ser accesible telemáticamente y de forma directa a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 221.2 de la Ley Hipotecaria, mediante el acceso previsto en el artículo 222.10 de la misma ley». Y es que las expresiones usadas son radicalmente distintas: acceder al contenido de los libros, que

debe materializarse por una de las dos modalidades previstas por la ley, nota simple o certificación; y carácter accesible del libro de entrada, que implica la posibilidad de conocer sin intermediación del registrador y de forma directa los asientos de dicho libro de entrada.

- La información a la que acceden los funcionarios públicos sin intermediación del registrador es la misma que se ofrece con carácter general a cualquiera. Es decir, una nota simple con el contenido propio de estas. Ello es así porque en ningún momento la ley excepciona la necesidad de un tratamiento profesional de la información registral. La única particularidad es que cuando accede un funcionario no queda sujeto a la decisión del registrador la emisión de dicha publicidad.
- Ese tratamiento profesional de la información está ahora reconocido en la Ley cuando se regula el repositorio previsto en el artículo 241.2. Dicho repositorio, consistirá en un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Tiene dos funciones. En primer lugar, permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. Pero, por otro lado, los datos contenidos en el último de los documentos electrónicos generados de la finca, junto con los datos de entrada y presentación, servirán para la preparación de la información registral. Por eso se dice que dicho repositorio electrónico deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador. Pero también cuando se emita alguna información en línea a la que se refieren los artículos 222.10 y 222 bis de esta ley o alguna información permanentemente actualizada a las que se refiere el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Pero, en todo caso, este repositorio es un elemento auxiliar de uso interno del registrador, sin que se pueda pretender un acceso directo a su contenido.

VIII. CONCLUSIONES

I. El sistema registral español ha venido siendo reconocido como uno de los más eficientes de todo el mundo, pero necesitaba incorporar de manera plena todas las herramientas que la revolución digital ha venido introduciendo en el ámbito de las administraciones públicas. De hecho, la falta de actualización

de nuestra legislación provocaba numerosas disfunciones en el funcionamiento diario de las oficinas registrales, que habían incorporado de hecho herramientas digitales en su funcionamiento, pero sin el adecuado respaldo legal.

II. La Ley 11/2023 ha implantado en nuestra legislación hipotecaria todos los principios de administración electrónica que ya estaban recogidos en nuestro ordenamiento desde la Ley 11/2007. Los principios de igualdad, accesibilidad, transparencia, simplificación, interoperabilidad o seguridad forman ya parte de nuestros principios registrales a través de la Disposición Adicional Primera que se ha introducido en la Ley Hipotecaria.

III. La reforma realizada por la Ley 11/2023 no ha afectado a la totalidad del sistema registral, sino que se ha centrado en cambiar la manera de trabajar en las oficinas registrales. Desde su entrada en vigor, toda la eficacia del sistema se sustenta, no sobre los libros en papel tradicionales, sino sobre los asientos extendidos en los libros electrónicos. Para ello resulta fundamental la intervención del registrador, que con su firma electrónica cualificada garantiza la fehaciencia de todas las actuaciones del procedimiento registral. Al mismo tiempo se ha regulado la existencia de la sede electrónica de los registradores, que permite que los ciudadanos, las empresas y las administraciones públicas puedan relacionarse de forma telemática con los registros.

IV. En todo lo demás, la reforma ha respetado escrupulosamente todos los clásicos principios hipotecarios que han caracterizado a nuestro sistema registral. De hecho, los principios más sustantivos, como legitimación o fe pública, no se ven afectados. Solo se introducen novedades en principios de carácter procedimental. Pero estas novedades van encaminadas a regular con más detalle aspectos hasta ahora poco claros o adaptar el procedimiento a las herramientas digitales, pero siempre reforzando la eficacia de esos principios clásicos.

V. Merece la pena destacar tres aspectos que el legislador ha querido reforzar especialmente. En primer lugar, la idea de que cada oficina registral es plenamente autónoma en su funcionamiento y actuación, controlando incluso el sistema de copias de seguridad mediante un mecanismo de encriptación que queda bajo el exclusivo control del registrador competente. En segundo término, ha querido el legislador despejar todas las dudas y recalcar el principio de competencia territorial, que garantiza la independencia e imparcialidad de los registradores al realizar el control de legalidad que la ley les tiene encomendado en exclusiva en el ámbito inmobiliario y mercantil. Y, finalmente, la importancia que el legislador de 2023 ha atribuido a la inscripción de la representación gráfica de las fincas, despejando así las dudas que se habían generado sobre la verdadera naturaleza de la incorporación de la base gráfica de una finca a los libros registrales.

VI. Por último, conviene destacar la claridad que la Ley 11/2023 ha establecido en la regulación de la publicidad formal. Se pueden ahora reconocer

varias conclusiones de una manera indiscutible: – La publicidad formal tiene necesariamente que verificarse por medio de una nota simple o una certificación; – Nadie, ni siquiera la autoridad judicial, puede acceder telemáticamente al texto de los libros registrales, sino que cualquier actuación de esta naturaleza habrá de realizarse en la oficina del Registro; – Toda publicidad formal está basada en el principio de tratamiento profesional por el registrador, que utilizará para ello como elemento auxiliar no susceptible de consulta directa por terceros, su base de datos, estando previsto el acceso directo de funcionarios por razón de su cargo solo al Libro de Entrada.

IX. BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE FERNÁNDEZ, B.J.,

- “Novedades introducidas por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, en materia urbanística: silencio administrativo, declaraciones de obra nueva, complejos inmobiliarios, disciplina urbanística y protección de los terceros en casos de demolición”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 736, marzo-abril 2013;

- “La calificación registral tras la STS 561/2022, de 12 de julio”, *Diario La Ley*, n.º 10231, Sección Tribuna, 17 de febrero de 2023.

- *La publicidad registral del arbitraje*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2023.

DELAGO RAMOS, J., *Georreferenciación y artículo 34 de la LH: la DGSJ (R. 5-5-2022): aplicación del principio de fe pública registral a la georreferenciación inscrita: de modo pleno en colisiones de dominio privado, y matizado o excluido en colisiones con el dominio público*, publicado en <https://regispro.es/georreferenciacion-articulo-34-lh-y-dominio-publico/>

DE PABLOS O’MULLONY, J.M., “El registro electrónico: situación actual y regreso al futuro”, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, n.º 116, 2023.

FANDOS PONS, P., “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 768, 2018.

- “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad: la calificación registral”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 773, 2019.

- “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (III): “El principio de inscripción gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 777, 2020.

- Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (IV): El principio de especialidad registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 781, 2021.

- “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (V): El principio de tracto sucesivo registral gráfico”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 784, 2021.

- “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VI): Principios consecuencia de la inscripción: la oponibilidad y la prioridad registral gráfica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 788, 2021.
- “Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII): Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 794, 2022.

GARCÍA GARCÍA, J.M.,

- *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, 1988
- *Código de legislación hipotecaria. Jurisprudencia, notas y comentarios*, Tomo I, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2023.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Principios Hipotecarios*, Imprenta Sáez Hermanos, Madrid, 1931.

PRETEL SERANO, J.J., *Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías*, Editorial Reus, Madrid, 2023.

NOTAS

¹ GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Principios Hipotecarios*, Imprenta Sáez Hermanos, Madrid, 1931, págs. 1 y 2.

² GARCÍA GARCÍA, J.M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo I, Editorial Civitas, Madrid, 1988, pág. 533.

³ GARCÍA GARCÍA, J.M., op. cit., págs. 535 a 537.

⁴ GARCÍA GARCÍA, J.M., op. cit., pág. 538.

⁵ DE PABLOS O'MULLONY, J.M., "El registro electrónico: situación actual y regreso al futuro", *Boletín del Colegio de Registradores de España*, n.º 116, 2023, págs. 11-35.

⁶ PRETEL SERANO, J.J., *Registro de la Propiedad, Constitución y Estado de las Autonomías*, Editorial Reus, Madrid, 2023, pág. 41.

⁷ STS, Sala Primera de 3 de enero de 2011 (ROJ STS 263/2011).

⁸ Por todas, puede verse la Resolución de 23 de abril de 2024 (BOE de 30 de mayo).

⁹ Es muy interesante la exposición de la relación de consecuencias que tiene en la práctica la consideración del procedimiento registral como un procedimiento de carácter especial, exposición que hace PRETEL SERRANO, J.J., op. cit., págs. 51 a 54.

¹⁰ Puede verse con detalle en GARCÍA GARCÍA, J.M., op. cit., pág. 341.

¹¹ AGUIRRE FERNÁNDEZ, B.J., "Novedades introducidas por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, en materia urbanística: silencio administrativo, declaraciones de obra nueva, complejos inmobiliarios, disciplina urbanística y protección de los terceros en casos de demolición", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 736, marzo-abril 2013, págs. 940 y 941.

¹² GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., op. cit., pág. 315.

¹³ AGUIRRE FERNÁNDEZ, B.J., *La publicidad registral del arbitraje*, Tirant Lo Blanch, Valencia, 2023, págs. 112 y 113.

¹⁴ Puede verse: DELAGO RAMOS, J., *Georreferenciación y artículo 34 de la LH: la DGSJ (R. 5-5-2022): aplicación del principio de fe pública registral a la georreferenciación inscrita: de modo pleno en colisiones de dominio privado, y matizado o excluido en colisiones con el dominio público*, publicado en <https://regispro.es/georreferenciacion-articulo-34-lh-y-dominio-publico/> (última consulta el 6-11-2023); FANDOS PONS, P., en una serie de trabajos con los siguientes títulos: "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación"; "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): El principio de legalidad: la calificación registral"; "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (III): "El principio de inscripción gráfica"; Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (IV): El principio de especialidad registral gráfica"; "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (V): El principio de tracto sucesivo registral gráfico"; "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VI): Principios consecuencia de la inscripción: la oponibilidad y la prioridad registral gráfica"; "Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (VII): Principios consecuencia de la inscripción: la fe pública registral"; todos publicados en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, números 768, 773, 777, 781, 784, 788 y 794; años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022.

¹⁵ GARCÍA GARCÍA, J.M., *Código de legislación hipotecaria. Jurisprudencia, notas y comentarios*, Tomo I, Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2023, pág. 2001.

¹⁶ GARCÍA GARCÍA, J.M., *Código de legislación hipotecaria. Jurisprudencia, notas y comentarios*, op. cit., pág. 2001.

¹⁷ Sobre la gravedad de la decisión de no permitir la entrada en el Diario de determinados documentos puede verse AGUIRRE FERNÁNDEZ, B.J., “La calificación registral tras la STS 561/2022, de 12 de julio”, *Diario La Ley*, n.º 10231, Sección Tribuna, 17 de febrero de 2023.

¹⁸ GARCÍA GARCÍA, J.M., *Código de legislación hipotecaria. Jurisprudencia, notas y comentarios*, op. cit., pág. 2002.

¹⁹ Puede verse, por todas, la Resolución de 28 de mayo (BOE de 5 de julio): «*El recurso contra la denegación de extensión del asiento de presentación ahora regulado presenta plazos reducidos tanto en su interposición como en su resolución, lo que se justifica por la importancia de la práctica del asiento de presentación a los efectos de determinación de la prioridad y de impulso del procedimiento registral. Es además exclusivo ante este Centro Directivo, sin que se contemple la posibilidad de calificación sustitutoria ni la alternativa de recurso judicial*».