

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

ANÁLISIS DE LAS REFORMAS

Antonio José Ramos Blanes

Primera Parte.- Libro de Entrada.

Segunda Parte.- Asientos de Presentación en el Libro Diario. (I a IX)

Carmen de Grado Sanz

Segunda Parte.- Asientos de Presentación en el Libro Diario. (X)

Sevilla, Mayo 2.006

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: **ANÁLISIS DE LAS REFORMAS.**

PRIMERA PARTE. LIBRO DE ENTRADA

I . OBJETO DEL LIBRO DE ENTRADA : CLASES Y CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS OBJETO DE INGRESO AL MISMO.

El procedimiento registral como conjunto de actos por medio de los cuales se realiza la función registral en orden a la obtención del adecuado reflejo en el Registro de la Propiedad de una determinada situación jurídica inmobiliaria o de la posterior publicidad de la misma, se inicia con el ingreso del documento que persigue aquella finalidad en el Libro de Entrada.

Este Libro de Entrada –no contemplado expresamente como tal ni en la Ley Hipotecaria ni en el artículo 362 del Reglamento Hipotecario, aunque en el mismo se hablase de la posibilidad de llevanza de libros auxiliares-, aparece regulado por primera vez en el Real Decreto 1935/1983 de 25 de Mayo, que en su artículo 1 estableció la obligación de llevanza en todos los Registros de un libro-registro de entrada en el que en el momento de su presentación y bajo un número correlativo se hiciese un breve asiento de todo documento, escrito, comunicación u oficio que se presente o reciba. Dice así dicho artículo:

“Artículo 1. En todos los Registros de la Propiedad y Mercantiles se llevará un libro-registro de entrada en el que, en el momento de su presentación y bajo un número correlativo, se hará un breve asiento de todo documento, escrito comunicación u oficio que se presente o reciba.”

Aunque ya la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre contempló el contenido del Libro de Entrada como susceptible de publicidad formal en el párrafo noveno del Art. 222 de la LH. regulador de la información registral por nota simple informativa o certificación, al establecer:

“Artículo 222. Párrafo Noveno. Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, y de los libros de inscripciones y de incapacitados.”

la existencia de este Libro de Entrada adquiere rango legal en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria según redacción dada al mismo por la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre de reformas para el impulso de la productividad según el cual:

“Artículo 248.2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos . . .”

Resulta por tanto necesario comenzar como cuestión preliminar afirmando que tanto el texto reglamentario como el legal se refieren a un mismo y único Libro de Entrada, cuya regulación en cuanto a su forma de llevanza y efectos, ha de extraerse de aquella regulación reglamentaria (desarrollada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de Julio de 1983 que aprobó su modelo y dio normas sobre la forma de cumplimentar su encasillado) pero adaptada a la situación legal vigente, en especial, tras la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

En este sentido y por lo que se refiere a las clases y contenido de los documentos que han de tener ingreso en el citado Libro de Entrada es claro, conforme al artículo 248.2 vigente de la Ley Hipotecaria, que han de serlo todos aquellos documentos públicos –judiciales, notariales o administrativos- o privados, respecto a los cuales se pretenda su presentación en el Libro Diario en orden a obtener la práctica del correspondiente asiento registral que con arreglo a la Ley se derive de su contenido y naturaleza.

Debiéndose tener en cuenta con relación a los mismos, que si el título presentado a efectos de inscripción se compusiera formalmente de varios documentos serán registrados de forma unitaria tal como prevé el párrafo primero del Art.3. del Real Decreto 1935/1983 haciéndose constar en cada uno de ellos, el mismo número de entrada según el párrafo segundo del mismo artículo.

Pero no solo estos documentos son los que deben acceder al Libro de Entrada, dado que según el artículo 1 del Real Decreto 1935/1983 de 25 Mayo, al mismo deben acceder todo “documento, escrito, comunicación u oficio que se presente o reciba”. Al amparo de esta dicción tan amplia debe considerarse que también deben ser objeto de registro de entrada :

1. Los escritos de presentación de recursos.
2. Las solicitudes de calificación sustitutiva recibidas en el Registro del que es titular el Registrador sustituto.
3. Las solicitudes de información registral efectuadas por los notarios para el otorgamiento de escrituras.
4. Las solicitudes de notas simples
5. Las solicitudes de certificaciones registrales aún cuando no deban ser objeto de presentación en el Libro Diario.

Dado que la Resolución de 18 de Julio de 1983 que aprobó el modelo de Libro de Entrada, no obstante la dicción amplia del Art.1 del Real Decreto 1935/1983, en realidad solo contemplo los documentos que ingresan a efectos de inscripción, parece conveniente la aprobación de una reforma reglamentaria que contenga una regulación del Libro de Entrada unitaria y sistematizada, no solo respecto a la manera de registrar en él los documentos que se presenten a efectos de inscripción, sino también la forma de hacerlo con respecto a las solicitudes y escritos antes expresados que también han de

registrarse en el citado Libro, y cuya regulación normativa se ha incorporado por primera vez o modificado sustancialmente con posterioridad a aquellas normas, sin que por otra parte se haya aprovechado la Ley 24/2005 para su regulación completa.

Por último, también indicar con relación a los documentos que han de registrarse en dicho Libro de Entrada, que aunque en el Real Decreto 1935/1983 de 25 de Mayo, se preveía que el mismo tuviera un carácter único por oficina registral aunque en ella existiera oficina liquidadora o distintos Registros – Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles- ; en la actualidad si tenemos en cuenta el funcionamiento autónomo de estos Registros aún cuando, al cargo de los mismos pueda estar un único titular y la competencia de las Comunidades Autónomas en virtud de la normativa reguladora de la cesión de tributos del Estado a favor de las mismas en materia de gestión para regular en su caso el registro de entrada de documentos, parece aconsejable mantener que el Libro de Entrada quede circunscrito a cada Registro en particular y que por tanto todos los documentos que ingresen en el mismo tengan como destino el citado Registro funcionando tal Libro de Entrada con independencia a su vez de la presentación en la oficina liquidadora (quedando superadas las presunciones de solicitud de presentación que se contemplaban en el Art. 2 del Real Decreto 1935/1983 de 25 de Mayo)

II. FORMAS DE INGRESO DE LOS DOCUMENTOS AL LIBRO DE ENTRADA: FÍSICA, CORREO, TELEFAX O REMISIÓN TELEMÁTICA.

El Art. 248 de la Ley Hipotecaria según su redacción –hoy no vigente- tras la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, fijó de manera sistemática, cuales eran las formas en las que el documento podía ingresar en la oficina al establecer que la presentación de los documentos podía ser físicamente, por correo, telefax o por remisión telemática.

“Artículo 248. Los Registradores llevarán además un libro llamado Diario donde en el momento de presentación cada título, ya sea físicamente, por correo, telefax o por remisión telemática, extenderán un breve asiento de su contenido. Reglamentariamente se determinarán las reglas y procedimientos para que la práctica de los asientos de presentación sea correlativa a la hora de presentación de los respectivos títulos. Así mismo se adoptaran las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.”

Este precepto consagraba a nivel legal las tres formas de presentación que tras las sucesivas reformas reglamentarias se recogían en los arts. 418 y 418 a) del R.H., añadiendo una más cual era la presentación telemática.

“Artículo 418.1. Los títulos y documentos a que se refiere el artículo 416 de este Reglamento, cualquiera que haya sido su modo de ingresar en el Registro, se asentarán en el Diario por su orden de recepción si la presentación se produce dentro del horario establecido reglamentariamente.
2.La presentación física.....
3.Si el título se recibe por correo.....

4. Las comunicaciones de haber autorizado escrituras públicas enviadas por los Notarios por medio de telefax.....

5. Los órganos judiciales podrán enviar por telefax.....

En el mismo plazo, a través del mismo medio y a los mismos efectos las autoridades administrativas podrán enviar

Art.418 a) Si concurren razones de urgencia o necesidad cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del Registro de la Propiedad del distrito en que se haya otorgado el documento que se remita al Registro competente por medio de telecopia.....

La Ley 24/2005 de 18 de Noviembre mantiene en la nueva redacción dada al Art. 248 LH estas cuatro formas de presentación, al establecer como uno de los datos del Libro de Entrada “*el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática*”.

1. Presentación física.

Es la primera forma histórica de presentación en el Registro y aún hoy aún cuando conviva con otras formas, sigue siendo la mayoritaria. A ella se refiere el Art.418 nº2 del RH cuando establece que:

“Artículo 418.2. La presentación física solo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro”

2. Presentación por correo.

Fue introducida por el Art. 418 del Reglamento Hipotecario de 1947, si bien su regulación ha ido variando con el tiempo.

Originariamente quedaba en todo caso al arbitrio del Registrador practicar o no el asiento de presentación del documento recibido por esta vía. La reforma reglamentaria de 1982 obligó a aceptar la presentación de los documentos recibidos por correo cuando fueran judiciales o administrativos, pero siguió siendo potestativa para los demás documentos (notariales o privados). La reforma de 1994 generaliza la obligatoriedad del Registrador de presentar los documentos cualquiera que sea su naturaleza que fueren remitidos por esta vía, dando una nueva redacción –que es la vigente- al nº3 del Art. 418 RH. al establecer:

“Artículo 418.3. Si el título se recibe por correo se considerara presentante al remitente del documento y se practicara el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día”

3. Presentación por telefax.

Esta forma de presentación introducida inicialmente para la presentación en el Registro competente a través del Registro del lugar de otorgamiento por el Real Decreto 430/1990 de 30 de Marzo y respecto a los documentos notariales (a instancia del

interesado y cuando el Registro estuviera en otra población) por el Real Decreto 1558/1992 de 18 de Diciembre, fue regulada de manera general respecto a todo tipo de documentos por el Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre de colaboración entre las Notarias y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, desarrollado por la Instrucción de 2 de Diciembre de 1996.

Así pues, esta forma de presentación ofrece diversas modalidades, en atención al tipo de documento remitido (notarial, judicial, administrativo o privado) y a la procedencia del telefax remitido (directamente por el notario, órgano judicial o administrativo que ha autorizado el documento remitido o indirectamente a través del Registro de la Propiedad correspondiente al lugar de autorización del documento público o firma del documento privado y en el que se realiza la presentación física de dicho documento para su remisión por telefax al Registro competente).

En todo caso es característico de esta forma de presentación que la misma origina un asiento de presentación provisional de vigencia temporal, limitada a diez días, condicionado a efectos de evitar su caducidad a la aportación material física o por correo durante el citado plazo en el Registro al que se remitió el telefax del título al que se refería el mismo y que el Registrador comprobada la concordancia del documento materialmente presentado con el telefax previamente remitido, consolide aquel asiento que se convertirá en definitivo con la vigencia temporal normal que le es propia a esta clase de asiento.

A) Presentación de documentos judiciales, notariales o administrativos desde la respectiva oficina de procedencia.

Se regulan por primera vez en el RD 1558/1992 de 18 de Diciembre, modificado por el RD 2537/1994 de 29 de Diciembre, recogiendo con carácter general en el Art.418 del RH y 249 del Reglamento Notarial, completados con la Instrucción General de los Registros y del Notariado de 2 de Diciembre de 1996.

a) Documentos judiciales o administrativos.

A ellos se refiere el n5 del Art. 418 RH.

“Artículo 418.5 . Los órganos judiciales podrán enviar por telefax al Registro de la Propiedad competente las resoluciones judiciales que puedan causar asiento registral, el día de su firma o en el siguiente hábil. En el mismo plazo, a través del mismo medio y a los mismos efectos, las autoridades administrativas podrán enviar al Registro de la Propiedad los documentos que hayan expedido.

A los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 de este artículo (relativo a los documentos notariales), así como las disposiciones, en él contenidas, sobre comunicaciones al remitente respecto a la situación de la finca, a la confirmación de la recepción del envío y a la decisión del Registrador de proceder o no a practicar el asiento de presentación.”

En estos casos y frente a los documentos notariales, lo que se remite por telefax es el propio documento y no una comunicación de datos esenciales, como ocurre con los documentos notariales.

Esta remisión según el texto reglamentario habrá de hacerse en el mismo día de la firma del documento o en el siguiente hábil. No obstante en cuanto a este plazo y respecto a los documentos judiciales, hoy en día se produce una contradicción entre dicho texto reglamentario y el Art. 629 de la LEC, que limita dicho plazo al día de su expedición.

“Artículo 629.1. Cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el tribunal, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el Registro que corresponda. El mismo día de su expedición se remitirá el mandamiento por fax desde el tribunal al Registro de la Propiedad, donde se extenderá el correspondiente asiento de presentación, quedando en suspenso la práctica de la anotación hasta que se presente el documento original en la forma prevista por la legislación hipotecaria.”

En cuanto al carácter obligatorio o rogado de dicha remisión, habrá que entender que con carácter general, la autoridad judicial o administrativa podrá decidir sobre la necesidad o conveniencia de esta remisión sin necesidad de que exista a este respecto instancia de parte, ni esta, en el caso de existir, necesariamente le obligue a ello. No obstante, en el caso de anotaciones preventivas acordadas por resolución judicial, el Art.629 LEC parece establecer el carácter obligatorio de esta remisión una vez que la parte ha solicitado la práctica de la anotación, esta ha sido acordada y ha sido expedido el correspondiente mandamiento.

b) Documentos notariales.

A ella se refiere el nº4 del Art.418 RH:

“Artículo 418.4. Las comunicaciones de haber autorizado escrituras públicas, enviadas por los Notarios por medio de telefax, según lo dispuesto en el artículo 249 del Reglamento Notarial, se asentarán en el Diario de acuerdo con la regla general a excepción de las que se reciban fuera de las horas de oficina, que se asentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del Diario, simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el artículo 422 de este Reglamento. El asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Esta presentación dentro del citado plazo se hará constar por nota al margen del primer asiento y a partir de la fecha de esta nota correrán los plazos de calificación y despacho.”

Si al recibir la comunicación el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral lo pondrá en conocimiento del Notario autorizante inmediatamente por medio de telefax. Por igual medio, el mismo día o el siguiente hábil, confirmará la recepción y comunicará su decisión de practicar o no el asiento de presentación.”

En estos casos lo que se remite por telefax no es el propio documento sino una comunicación suscrita y sellada por el notario de haber autorizado una escritura susceptible de inscripción. Dicha comunicación deberá expresar los datos que determinan el Art. 249 RN y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 2 de Diciembre de 1996 relativos a la fecha y número de protocolo de la escritura, identidad de los otorgantes y concepto en el que intervienen, identificación del negocio documentado, derecho que se pretende inscribir, e identificación del inmueble.

“Artículo 249.2. El Notario, por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remitirá el mismo día del otorgamiento, por telefax o por cualquier otro medio, al Registro de la Propiedad competente, comunicación, suscrita y sellada, de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita, que dará lugar al correspondiente asiento de presentación, y en la que constarán testimoniados en relación, al menos, los siguientes datos:

- a) La fecha de la escritura matriz y su número de protocolo.*
- b) La identidad de los otorgantes y el concepto en el que intervienen.*
- c) El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir.*
- d) La reseña identificadora del inmueble haciendo constar su naturaleza y el término municipal de su situación, con expresión, según los casos, del sitio o lugar en que se hallare si es rústica, nombre de la localidad, calle, plaza o barrio, el número si lo tuviere, y el piso o local, si es urbana, y, salvo en los supuestos de inmatriculación, los datos registrales.*

El Notario hará constar en la escritura matriz o en la copia si ya estuviese expedida esta la confirmación de la recepción y la decisión de practicar o no el asiento de presentación que el Registrador deberá enviar el mismo día o en el siguiente hábil”

Ambos preceptos se desarrollan en la Instrucción de 2 de Diciembre de 1996 citada:

“Artículo 1. Contenido de las comunicaciones.

Las comunicaciones de haber autorizado escrituras, susceptibles -en principio- de ser inscritas por el Registrador de la Propiedad respectivo, que los Notarios deben remitir el mismo día del otorgamiento, de conformidad con el artículo 249, apartado 2, del Reglamento Notarial, reunirán, como mínimo, los requisitos en dicho artículo establecidos, es decir, estarán suscritas y selladas por el Notario autorizante, y testimoniarán todos aquellos extremos del documento que el Registrador ha de tener en cuenta para decidir sobre la procedencia o improcedencia del asiento de presentación, y poder reflejar en él todos los datos exigidos por el artículo 249 de la Ley Hipotecaria. En particular, deberán indicarse los siguientes extremos:

- a. La fecha de la escritura matriz y su número de protocolo.*
- b. La identidad de los otorgantes y el concepto en que intervienen.*

Por identidad de los otorgantes se entiende, al menos, la expresión del nombre y dos apellidos, si son personas físicas, y la denominación o razón social, si son personas jurídicas.

Por concepto en que intervienen se entiende la posición jurídica que cada parte u

otorgante ocupa en el acto o negocio jurídico, esto es, su cualidad de vendedor, comprador, hipotecante, acreedor hipotecario, donante o donatario, etc., de manera que no existan dudas acerca de la persona a cuyo favor se pretende hacer la inscripción o asiento de que se trate.

No será necesaria la expresión de que el otorgamiento se efectúa, en su caso, por medio de representante legal, orgánico o voluntario, el nombre del representante ni el título del que derive la representación.

- a. La identificación del negocio documentado.*
- b. El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir.*

La comunicación deberá expresar el contenido esencial de cada uno de los derechos que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan y de los que se solicita su presentación.

En las obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, conforme a los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 1861 del Código Civil, se expresará la responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos garantizados, referidos a cada finca hipotecada, en caso de ser varias.

- c. La reseña identificadora del inmueble, con las circunstancias previstas en la letra d) del citado apartado 2 del artículo 249 del Reglamento Notarial.*

Por suscripción y sello de la comunicación se entiende la firma y sello del Notario autorizante.

Artículo 2. Discrepancia entre la copia auténtica y la comunicación.

En caso de que al aportarse físicamente el título, el Registrador aprecie discordancia entre los datos consignados en la comunicación presentada y el contenido de dicho título, rectificará el asiento de presentación en la misma nota marginal en que haga constar la aportación de la copia auténtica o en nota separada, siempre que la diferencia no sea sustancial o de concepto. En este caso, el título será objeto de un nuevo asiento de presentación, cuya fecha determinará la prioridad registral del derecho reflejado en el título; el asiento de presentación practicado en virtud de la comunicación caducará a los sesenta días de su fecha.

Los errores atinentes a la identidad de los otorgantes y a la naturaleza o elementos esenciales del derecho reflejado en el título se entenderá que son siempre errores de concepto.

Artículo 3. Plazo de remisión de la comunicación.

Cuando el Notario por su propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado, remita al Registrador la comunicación a que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial, deberá hacerlo el mismo día del otorgamiento o, al menos y sin perjuicio de la responsabilidad civil o disciplinaria en que pudiera incurrir, dentro de las veinticuatro horas siguientes. En otro caso, el Registrador denegará la práctica del asiento de presentación y archivará el documento, comunicándoselo al Notario solicitante.

Artículo 4. Obligaciones profesionales.

La obligación impuesta a los Registradores de la Propiedad por la Orden de 24 de

febrero de 1993, sobre llevanza de un nuevo telefax con línea de comunicación independiente, destinado a la recepción de peticiones de información registral y su remisión al Notario autorizante y para la recepción de las comunicaciones a que se refiere el artículo 249 del Reglamento Notarial, exige que aquel telefax esté en permanente funcionamiento durante las veinticuatro horas del día, salvo causa de fuerza mayor.

El Registrador adoptará las medidas necesarias para evitar en lo posible la cesación en el funcionamiento de dicho telefax, tales como la obtención de una línea de suministro eléctrico independiente del resto del local u otras que garanticen la seguridad y la prestación del servicio profesional.

Los Notarios adoptarán igualmente las medidas necesarias, en esta materia, para que los Registradores de la Propiedad puedan cumplir adecuadamente las obligaciones impuestas por el «sistema de coordinación», de manera que, también, tendrán permanentemente abierta una línea de comunicación por telefax, durante las veinticuatro horas del día, con las precauciones a que se refiere el párrafo anterior. Si por el volumen de trabajo fuera necesaria la utilización en la Notaría de más de un telefax, uno de ellos estará destinado exclusivamente al cumplimiento de esta normativa. En cualquier caso, se expresará en la comunicación el número de telefax del Notario autorizante, para que el Registrador, como medida de seguridad, compruebe su identidad con el que se emplea en la remisión.

Artículo 5. Recursos.

La negativa del Registrador, en el ejercicio de sus facultades calificadoras, a practicar el asiento de presentación de las comunicaciones notariales por telefax, será recurrible en queja de conformidad con lo dispuesto en el artículo 416 del Reglamento Hipotecario.

También podrá recurrirse gubernativamente, a efectos doctrinales, la calificación denegatoria de la presentación, si subsanados los defectos apreciados por el Registrador, el Notario autorizante interpusiere recurso a tales efectos de conformidad con el artículo 112, párrafo último, del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la remisión de dicha comunicación, el Art. 249 RN estableció que dicha remisión sería el mismo día del otorgamiento, pero la Instrucción citada amplió dicho plazo al establecer que dicha remisión debería hacerse el mismo día de su otorgamiento o al menos dentro de las veinticuatro horas siguientes, sin perjuicio de la responsabilidad civil o disciplinaria en la que el notario pudiera incurrir en el caso de no haber efectuado la remisión el día del otorgamiento y si dentro del plazo de prórroga expresado.

En cuanto al carácter obligado o rogado de dicha remisión, de conformidad con el Art. 249 RN puede afirmarse que no necesariamente ha de ser pedido por la parte para que el Notario haga tal remisión si lo considera conveniente o necesario, pero si tal petición se hace por el interesado será de obligado cumplimiento la remisión por telefax. Hay pues un derecho del interesado o de quien ostente su representación a promover la presentación por telefax. Todo ello sin perjuicio del derecho del interesado a manifestar su voluntad de no inscribir y por tanto de impedir que el Notario haga tal remisión.

B) Presentación de documentos públicos o privados desde otro Registro de la Propiedad.

Esta forma de ingreso del documento en el Registro aparece como complementaria de la anterior respecto a los documentos judiciales, notariales o administrativos para el caso de que con posterioridad a su autorización, expedición o firma se decidiese su presentación utilizando esta vía. Pero también puede constituir una forma de ingreso de los documentos privados.

Conforme al Art. 418a. RH para el ingreso del documento en el Registro por esta vía es necesario que existan razones de urgencia o necesidad, pero estas se interpretan en el sentido de que exista un interés en agilizar la presentación. Existiendo ese interés, podrá utilizarse este procedimiento cualquiera que sea el tiempo transcurrido desde la firma del documento, siempre que la presentación se produzca en día y hora hábil para ambos Registros. (Art. 418 d) RH)

“Artículo 418a. Si concurren razones de urgencia o necesidad, cualquiera de los otorgantes podrá solicitar del Registro de la Propiedad del distrito en que se haya otorgado el documento, que se remitan al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación.

En las poblaciones donde exista más de un Registro se establecerá entre los existentes un turno semanal para el cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo anterior.”

El documento en si que se pretenda remitir, ha de ser presentado a este fin no en cualquier Registro sino específicamente en el Registro de la Propiedad del distrito en el que se haya autorizado o firmado el documento público o privado y que, al no ser el competente para la inscripción del documento, se limitará a practicar un asiento de presentación de remisión y a enviar una comunicación firmada y sellada de su extensión al Registro competente por razón de la finca, con los datos necesarios para que pueda practicarse en este el asiento de presentación definitivo. (Art.418 b) RH). Recibida la comunicación, el Registrador de destino, previa calificación de su competencia y confirmación de la recepción, extenderá el asiento de presentación solicitado (Art. 418 c) RH)

En cuanto a quien esta legitimado para instar la presentación de un documento por esta vía, el Art. 418 a RH parece circunscribirlo literalmente a los otorgantes. Sin embargo si se tiene en cuenta que el Art. 418 c reconoce que es al interesado al que le corresponde la consolidación del asiento mediante la presentación del documento en el Registro en el que se ha de inscribir y que en determinados documentos no hay strictu sensu otorgantes, necesariamente se ha de concluir con un reconocimiento amplio a favor de cualquier interesado de la legitimación para poder utilizar este medio de ingreso del documento en cuya inscripción tiene interés en el Registro.

4º Presentación telemática.

Fue introducida en el Art. 248 LH, según la redacción dada por la Ley 24/2001, complementada por el Art. 112 también de la citada Ley 24/2001. Ambos preceptos han sido reformados por la Ley 24/2005.

Su análisis más detallado, lo haremos cuando posteriormente comentemos las especialidades del ingreso de documentos por remisión telemática. Ahora únicamente es necesario destacar que tanto en la Ley del 2001 como en la Ley de 2005 esta presentación telemática esta condicionada a una serie de desarrollos reglamentarios que, aunque pudieran parecer de carácter puramente técnico, tienen enorme trascendencia jurídica y que no se han producido.

Dichos desarrollos reglamentarios, están previstos en la Sección Octava, del Capítulo XI, del Título V, de la Ley 24/2001, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modificadas en parte por la Ley 24/2005, de Reformas para el Impulso de la Productividad, sobre incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, a la seguridad jurídica preventiva y al impulso de su utilización por parte de los usuarios de los servicios registrales y notariales.

En relación con los sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información, se ha de tener en cuenta el artículo 107.3, según la redacción de la Ley 24/2005.

“Artículo 107.3. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en desarrollo de lo previsto en la presente sección, determinará, mediante las Instrucciones oportunas, las características que hayan de reunir los indicados sistemas, con tecnologías periódicamente actualizadas, de conformidad con la legislación notarial e hipotecaria, respectivamente, garantizando la ruptura del nexo de comunicación, de forma que se impida el televaciado y la manipulación del núcleo central de sus respectivos sistemas de almacenamiento de la información. Asimismo, compete a la Dirección General de los Registros y del Notariado la inspección y el control del cumplimiento de lo relativo a las características técnicas de los sistemas de información corporativos del Consejo General del Notariado y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. En el ejercicio de esta competencia podrá requerir la colaboración de los órganos técnicos que entienda oportuno, así como ordenar mediante Instrucciones a las diferentes organizaciones corporativas que adopten las medidas precisas para el funcionamiento del sistema.”

En relación con la firma electrónica, el artículo 108.1. párrafo 3º de la Ley 24/2005, establece:

“Artículo 108.1.Párrafo 3. Reglamentariamente se desarrollarán los requisitos a que hayan de someterse los dispositivos de creación y verificación de firma electrónica, la forma en que deban ser generados y entregados a sus titulares, las menciones que deban contener los certificados, el procedimiento y publicidad de su vigencia, suspensión o revocación, en el marco de lo dispuesto en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.”

En cuanto al sellado de tiempo, el artículo 108.2, párrafo tercero de la Ley 24/2005, se establece:

“Artículo 108.2.Párrafo 3. Asimismo, ambas organizaciones corporativas deberán aplicar el mecanismo de sellado de tiempo en cuanto envío y recepción de información se practique, en los términos que reglamentariamente se disponga. A tal fin, deberán disponer de sistemas horarios homogéneos debiendo sincronizar sus respectivos sistemas de sellado de tiempo con la señal horaria del Real Instituto y Observatorio de la Armada, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 1308/1992, de 23 de octubre, por el que se atribuye a ese laboratorio la función de depositario del Patrón Nacional de Tiempo.”

En relación con los sistemas de información futuros, se establece en el último párrafo del artículo 108.2. de la Ley 24/2005, que:

“Artículo 108.2. Párrafo 7. Reglamentariamente podrán modificarse las obligaciones relativas a la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información mediante los Sistemas de Información corporativos de cada organización, ampliándolo a otros sistemas de información que puedan aparecer en el futuro. En todo caso estos sistemas de información deberán cumplir con las mismas características que determine la Dirección General de los Registros y del Notariado para los sistemas de información del Consejo General del Notariado y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España previstas en el artículo 107.3 de esta Ley.”

En relación con la expedición de los certificados digitales, el artículo 109.4. de la Ley 24/2001, establece:

“Artículo 109.4. Los prestadores de servicios de certificación no podrán emitir los certificados que amparan las firmas electrónicas profesionales de notarios y registradores de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles hasta tanto no hayan recibido notificación electrónica, firmada por el titular del órgano corporativo competente, expresiva de los datos de verificación de firma del signatario y acreditativa de la condición de notario o Registrador de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles, de la situación de servicio activo del mismo, de su plaza de destino, y de haberse cumplido los requisitos de asunción de la firma electrónica que reglamentariamente se establezcan.”

El artículo 110.3. de la citada Ley 24/2001 , establece en cuanto a la utilización de la firma electrónica con los particulares:

“Artículo 110.3. La firma electrónica avanzada también podrá ser empleada por notarios y Registradores para el envío de documentos e informaciones a los particulares con el valor, efectos y requisitos que reglamentariamente se determinen.”

Con el fin de determinar el orden de presentación de los documentos remitidos mediante procedimientos telemáticos, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 112.4. de la Ley 24/2001, no modificado por la Ley 24/2005.

“Artículo 112.4. Los asientos de presentación realizados por esta vía, se practicarán por el orden que correspondan a su hora de recepción.”

Reglamentariamente se establecerán los criterios y el procedimiento para que los asientos de presentación que traigan causa de títulos presentados por vía telemática, dentro o fuera de las horas de oficina, se practiquen de modo correlativo a la hora de su recepción teniendo en cuenta a su vez la hora de presentación de los demás títulos que tengan acceso al Registro, tanto los presentados en papel como los presentados por vía telemática.”

Y por último el artículo 113.2. de la Ley 24/2001, establece en relación con el almacenaje de los documentos presentados por medios telemáticos, lo siguiente:

“Artículo 113.2. Reglamentariamente se determinará el procedimiento para almacenar en soporte informático adecuado las comunicaciones electrónicas, debidamente firmadas, efectuadas o recibidas de otros notarios, de otros Registradores de la Propiedad y mercantiles y de otros órganos de la administración estatal, autonómica, local o judicial.”

III. TIEMPO DE INGRESO DE LOS DOCUMENTOS EN EL LIBRO DE ENTRADA: DISTINCIÓN SEGÚN LAS DIFERENTES FORMAS DE INGRESO.

Cuando el Real Decreto 1935/1983 de 25 de Mayo establece el Libro de Entrada, establece en el párrafo segundo de su Art.1 que *“En dicho libro deberá practicarse diariamente, al termino de las horas de oficina una diligencia de cierre expresiva del número de asientos practicados o del hecho de no haberse practicado ninguna, autorizada bajo la firma del Registrador“*, con ello estaba dejando claro que el tiempo durante el cual los documentos podían ingresar en el Libro de Entrada y motivar el correspondiente registro de entrada era el tiempo de apertura al público de la oficina registral. Es decir, coincidían el tiempo de posible ingreso del documento en el Libro de Entrada con el tiempo hábil de presentación del mismo en el Libro Diario. Siendo además esta regla unitaria tanto para el caso de que el documento ingresara en la oficina por presentación física, como por correo (únicas formas de presentación existentes legalmente en ese momento).

La introducción de la presentación por telefax de Registro a Registro por Real Decreto 430/1990, o desde el órgano judicial, administrativo o notaria por Real Decreto 1558/1992 de 18 de Diciembre, modificados ambos por Real Decreto 2537/1994 de 29 de Diciembre, no modificó el tiempo de posible ingreso al Libro de Entrada, por cuanto aún cuando fuera posible que la recepción de dicho telefax en el Registro competente pudiera tener lugar fuera de horas de oficina, al ordenar el Art. 418 nº 4 y 5 RH que los mismos *“se asentarán el día hábil siguiente después de la apertura del Diario, simultáneamente con los que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el Art. 422 de este Reglamento”* serán ingresados en el Libro de Entrada al día siguiente inmediatamente antes de ser objeto de presentación una vez practicada la apertura del Diario.

La Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de Acompañamiento dio cobertura legal a esta forma de presentación al añadir los párrafos tercero y cuarto al Art. 248 (que se conservan como nº4 en la redacción actual del Art. 248 LH dada por la Ley 24/2005) según los cuales:

*“Los documentos presentados por telefax, cuando la Ley o el Reglamento admitan este medio de presentación, 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.
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”*

Aunque la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre reconoció como una forma de presentación la telemática en su Art. 248 y la misma fue regulada en su Art.112 en el cual se estableció que:

“Artículo 112. Presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles.

1. Salvo indicación en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de calificación e inscripción en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes Muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica avanzada del notario autorizante o responsable del protocolo, siempre que cumplan los requisitos expresados en esta norma, dejando constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.

2. En tales casos el Registrador de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica avanzada del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral.

3. Practicado el asiento registral, el notario dejará constancia de la recepción de la comunicación y del contenido de ésta en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz y en la copia que de la misma expida.

4. Los asientos de presentación realizados por esta vía, se practicarán por el orden que correspondan a su hora de recepción. Reglamentariamente se establecerán los criterios y el procedimiento para que los asientos de presentación que traigan causa de títulos presentados por vía telemática, dentro o fuera de las horas de oficina, se practiquen de modo correlativo a la hora de su recepción teniendo en cuenta a su vez la hora de presentación de los demás títulos que tengan acceso al Registro, tanto los presentados en papel como los presentados por vía telemática.”

Dado que tal desarrollo no se produjo, el funcionamiento del Libro de Entrada siguió paralelo al del Libro Diario, considerándose únicamente como tiempo hábil para el acceso al Libro de Entrada el de las horas hábiles para la apertura del Diario.

Sin embargo, la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre de reformas para el impulso a la productividad, ha modificado el horario en que podrá producirse el ingreso del documento en el Libro de Entrada, según resulta de la regulación que del mismo se hace en el número 2 del Art.248 LH conforme al cual:

“Artículo 248.2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado.”

La finalidad que se le asigna al Libro (posibilitar la actualización inmediata del contenido de los Libros), el momento en el que se han de registrar los documentos que ingresan (se harán constar de modo inmediato), la forma en la que han de ser registrados (por el riguroso orden de ingreso según una unidad temporal precisa), la aplicación de este régimen a todo documento, cualquiera que sea el medio de presentación (no solo físico o por correo sino también por telefax o remisión telemática), el acceso telemático de modo directo al Libro de Entrada (previsto para autoridades, empleados o funcionarios públicos por razón de su oficio o cargo), y la necesidad de generación de un acuse de recibo digital automático (acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título), diseñan un Libro de Entrada que necesariamente ha de estar abierto al ingreso de documentos de manera permanente, y no limitada a los días y horas hábiles.

Ahora bien esta afirmación es compatible:

1º Con la idea de que lógicamente los documentos que son presentados físicamente o por correo solo podrán ingresar en el Libro de Entrada durante los días y horas hábiles, a diferencia de los presentados por telefax o remisión telemática, que podrán registrarse en el Libro de Entrada fuera de horas de oficina.

2º Con la existencia de un régimen especial para los asientos de presentación a practicar en el Libro Diario, con relación a los documentos que ingresan en el Libro de Entrada fuera de horas de oficina, en función del medio o vía de ingreso (telefax o remisión telemática)

En todo caso parece que desaparecida, con este nuevo diseño del Libro de Entrada, la idea de horas de oficina –todas serán horas de oficina a efectos del ingreso en este Libro- carece de sentido la diligencia de cierre que preveía el párrafo segundo del Art.1 del RD 1935/1983 de 25 de Mayo al establecer que *“En dicho libro deberá practicarse diariamente al término de las horas de oficina una diligencia de cierre expresiva del número de asientos practicados o el hecho de no haberse practicado ninguno, autorizado bajo la firma del Registrador”*, sin perjuicio como es natural de las diligencias de apertura y cierre del Diario.

Por último, indicar que todo lo dicho va referido al ingreso en el Libro de Entrada de los documentos sujetos a inscripción. Respecto a las solicitudes de información

registral en sus diversas modalidades o escritos de recurso o calificación sustitutiva habrá que estar al régimen específico de los mismos. El ingreso en el Libro de Entrada tendrá especial trascendencia en cuanto al cómputo de plazos, para la emisión de publicidad o para la interposición de recursos o solicitud de calificación sustitutiva, o de la incorporación de tales datos, en caso de ser procedente, al folio de la finca afectada por las mismas a efectos de publicidad.

IV. DATOS DEL LIBRO DE ENTRADA.

La RDGRN de 18 de Julio de 1983, por la que se aprobó el modelo de Libro de Entrada estableció, en su número cuatro que:

“Cuarto.- Serán cumplimentadas obligatoriamente las casillas relativas al número y fecha de entrada, naturaleza, objeto, interesado y destino del documento, número de presentación en la Oficina liquidadora y en el Registro y fecha de salida. Las demás podrán ser cumplimentadas o no, según el prudente arbitrio del Registrador.”

De ello se deduce como datos de constancia obligada en el Libro de Entrada el número y fecha de entrada, la naturaleza, el objeto, el interesado y la fecha de salida del documento (se deja fuera el destino por entenderse que cada Registro debe tener su Libro de Entrada y la referencia a la Oficina Liquidadora porque su Registro de entrada debe operar con independencia al del Registro). Al margen de estos datos obligatorios estaban previstos otros de carácter voluntario encaminados a reflejar el estado de gestión del documento dentro de la oficina y que hoy dada la llevanza informática de este Libro se encuentran incorporados a los programas informáticos de las oficinas

Estos datos obligatorios difieren de los que ha establecido el Art.248 nº2 de la LH, según la redacción dada por la Ley 24/2005, que establece se exprese la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado.

“Artículo 248.2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado.”

Dado que los datos que exige el Art.248 de la LH antes citados son claramente insuficientes (por no decir ni siquiera se refiere a los datos de identificación del documento) y que el mismo ha de ser entendido en el sentido de que en todo caso deberán constar aquellas circunstancias pero no solo aquellas circunstancias, se hace necesario analizar conjuntamente ambas normas a fin de establecer un elenco de datos de necesaria constancia en el Libro de Entrada que permitan a este cumplir con la

finalidad que la Ley le ha asignado (actualización inmediata del contenido de los Libros).

Tales datos deberían ser los siguientes:

1º Tiempo exacto de presentación, indicando la unidad temporal precisa de fecha y hora.

2º Número de Entrada.

3º Identificación del documento, lo cual implicará a su vez:

- a) la expresión del juzgado, notario, órgano administrativo o particular que lo autoriza, expide o firma.
- b) la referencia del procedimiento o protocolo.
- c) la indicación de su fecha.

4º. Expresión del objeto del documento de manera tal que pueda ser posible conocer la finalidad y trascendencia del documento ingresado en el Libro de Entrada ante la variedad de documentos que son objeto de ingreso en dicho Libro.

5º. Identificación del presentante, bien lo sea el propio interesado o el notario o un tercero debidamente autorizado por el mismo a los efectos del documento presentado en concreto del que se trate (pudiendo servir de pauta en cuanto a las circunstancias identificadoras las fijadas a estos efectos en el art.222 bis LH)..

6º. Forma de presentación: física, correo, telefax o telemática

7º Identificación de la finca, que necesariamente habrá de hacerse con indicación de los datos registrales de la misma a fin de posibilitar la conexión del registro de entrada con la finca a la que el mismo afecte a los efectos de su correspondiente publicidad.

Para el caso de que la finca no estuviese todavía creada registralmente en los diversos supuestos de existencia previa de alguna modificación de entidades hipotecarias los datos registrales de la misma deberían referirse a la finca matriz de procedencia de aquella a la que se refiera el documento objeto de entrada

Todo lo anterior en cuanto a los datos del Libro de entrada referidos a documentos que ingresan en el para su inmediata presentación en el Libro Diario.

Si se tratase de solicitudes de notas simples o de certificaciones los datos que debieran constar en el Libro de Entrada, deberían ser la identificación completa del solicitante, interés que se acredita y la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información. Así se desprende de los requisitos que para las solicitudes de información ha establecido el Art.222 bis LH redacción Ley 24/2005.

“Artículo 222.Bis. 1. Las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que tendrá los campos necesarios para identificar al solicitante, el interés que acredita, en su caso, la finca, los derechos, libros o asientos a que se contrae la información.

La Dirección General de los Registros y del Notariado aprobará el modelo informático de consulta y los requisitos técnicos a los que deba sujetarse el mismo.

2. La identificación del solicitante se efectuará mediante los apellidos, nombre y número de identidad de las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas, número de su código de identificación y dirección de correo electrónico hábil a efectos de notificaciones. En todo caso, la solicitud deberá estar firmada con la firma electrónica reconocida del solicitante, de la persona jurídica o del representante de ésta.

3. El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el Registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el Registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.

4. La resolución sobre el acceso solicitado se notificará en el plazo máximo de un día hábil al solicitante y, caso de ser positiva, incorporará el código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada. Este contenido registral, que se limitará a los asientos vigentes, se pondrá de manifiesto al interesado durante el plazo de veinticuatro horas desde la notificación accediendo al mismo.

Si el Registrador se negare injustificadamente a manifestar los libros del Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria.

5. Las fincas y derechos se identificarán a través de:

- a. Cualesquiera de sus titulares, haciendo constar el apellido, nombre y número del documento nacional de identidad o documento que permita identificar a las personas físicas y razón social o denominación de las personas jurídicas.*
- b. Libro, asiento, tomo y folio registral.*
- c. Referencia catastral, cuando constare en el Registro.*

Cuando la consulta se refiera a las fichas del Índice de Personas se harán constar solamente las circunstancias de la letra a anterior. Lo mismo se observará respecto del Libro de Incapacitados.

6. Las notificaciones a que se refiere este artículo entre el Registrador y el solicitante se realizarán en la dirección de correo electrónico que designe éste y deberán contar con la firma electrónica reconocida del Registrador.”

Si se tratare de solicitudes de información registral procedentes de Notario, a la vista de lo dispuesto por el Art.175 del RN y 354 a del RH, deberían considerarse como datos a constar en el Libro de Entrada el del notario solicitante, la identificación de la finca o fincas respecto a las cuales se solicita la información y los del titular registral o transmitente

Y tratándose de recursos o solicitudes de calificación sustitutiva a la vista de lo dispuesto en el Art.326 LH, el de la identificación del recurrente o solicitante de la calificación, y la del asiento del Registro del que deriva la calificación que motiva el recurso o solicitud de calificación sustitutiva.

V. RECIBO DE LA ENTRADA.

El Art. 3 del Real Decreto 1935/1983 de 25 de Mayo, por el que se creó el Libro de Entrada, impuso al Registrador la obligación de entregar al interesado, en todo caso, y en el momento de la presentación un recibo del documento consignando el número de entrada.

Ya antes en el Art.419 del RH en su redacción dada por el Real Decreto de 1982 estableció:

“Artículo 419. Al presentante de un título se le entregará, si lo pidiere, recibo del mismo en el cual se expresará la especie de título entregado, el día y hora de su presentación y, en su caso, el número y tomo del Diario en el se haya extendido el asiento.

Al devolver el título se recogerá el recibo expedido y, en su defecto, se podrá exigir que se entregue otro de la devolución del mismo.”

Se trata de un único recibo de entrada que será justificante no solo del ingreso en el Libro de Entrada, sino también de la presentación en el Libro Diario, si esta hubiera tenido lugar y que podrá ser utilizable con respecto a cualquier tipo de presentación cualquiera que hubiese sido la vía de ingreso en el Registro, pues la vía de ingreso o remisión no puede suponer un diferente trato o merma de derechos respecto al interesado o quien a efectos de la presentación ostente su representación.

Es necesario destacar que la existencia del mismo es independiente y compatible con las comunicaciones que han de hacerse en el caso de la presentación por telefax al remitente del mismo confirmando su recepción y previa calificación de su competencia la decisión de practicar o no el asiento de presentación (arts.418 nº4 y 418 c RH) y respecto a los documentos presentados telemáticamente el acuse de recibo digital del ingreso del título en el Libro de Entrada que ha de generar el sistema telemático de comunicación (Art.248.3.1º LH Ley 24/2005) o la notificación telemática que ha de realizar el Registrador en el mismo día en que se hubiere extendido el asiento de presentación comunicando su práctica o denegación a quien efectuó la remisión telemática (Art.248.3.3º. LH).

Pero si hasta hoy el recibo de entrada constituía fundamentalmente un derecho y garantía para el interesado únicamente en cuanto al hecho inicial de la presentación, hoy como consecuencia de los sucesivos cambios normativos que han hecho del procedimiento registral un procedimiento mucho más formalista, deberá ser también una garantía de seguridad jurídica en cuanto a la acreditación a través del duplicado del mismo conservado en la oficina de la correcta tramitación del procedimiento

Con esta finalidad debiera constar en el recibo de entrada, además de los datos relativos a la fecha y hora de ingreso, al número de entrada y del asiento de presentación

al que se refiera, a la identificación del documento y del presentante del mismo, las siguientes circunstancias:

1º La solicitud expresa de inscripción determinándola positivamente en sus aspectos objetivo (actos y fincas) o subjetivo (interesado o interesados) o negativamente mediante la limitación o exclusión de la solicitud de inscripción tácita total que se deriva de la presentación del documento tal como se deduce del Art.425 RH.

“Artículo 425. 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, aún 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.”

2º La limitación expresa de la solicitud a la práctica del asiento de presentación (427 RH).

3º El consentimiento a la inscripción parcial (Art.19 bis LH y 429 del RH).

4º La fijación del domicilio a efectos de notificaciones o la autorización a que sea practicada aquella por otro medio (Art.322 LH).

5º La solicitud de información registral complementaria al despacho del documento para el caso de que la expedición de la misma no resulte obligatoria por no existir discordancia sobre el estado de cargas (Art.19 bis).

6º Requerimientos que corresponda hacer al Registrador en orden al cumplimiento de determinadas obligaciones que no son sin embargo requisito previo para la calificación y despacho.

7º Las demás incidencias posteriores al momento inicial de la presentación que se produzcan en cuanto al despacho del documento y que se vienen reflejando en nota al margen del asiento de presentación en el Diario (tal como se analizará posteriormente).

8º La devolución final del documento con su nota de despacho.

Una futura reforma reglamentaria debiera dar cobertura normativa adecuada al cumplimiento por parte del recibo de entrada de todas estas finalidades así como el tratamiento informático del mismo.

VI. EFECTOS DEL LIBRO DE ENTRADA. COORDINACIÓN CON EL FOLIO DE LA FINCA.

El Real Decreto 1935/1983, de 25 de Mayo a la hora de fijar sus efectos estableció en el párrafo último de su Art. 1:

“Los asientos del Libro-registro de entrada no se presumirán exactos a efectos registrales ni determinaran la fecha de las inscripciones que, en su caso, se

practiquen en el Registro “.

Y en el párrafo último del Art.2 :

“una vez tomada razón de un documento en el libro-registro de entrada, el Registrador practicará inmediatamente el asiento en el libro diario que proceda”.

La eficacia que se deducía de estos artículos se completaba con la finalidad que a este libro se le otorgaba en el preámbulo de la norma que lo creaba: a) proporcionar al Registrador un medio de control sobre el estado en cada momento de la documentación existente en el Registro y b) facilitar, en su caso, las labores de inspección.

Sin embargo aún cuando en la actualidad haya que mantener la vigencia de aquellos preceptos y finalidades –propios de un libro administrativo sin efectos sustantivos-,es lo cierto que de la regulación que se hace del mismo tras la Ley 24/2005 ha aumentado su trascendencia:

“Artículo 248.2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado.”

“Artículo 222. Párrafo Noveno. Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, y de los libros de inscripciones y de incapacitados.”

Es decir, que no solo se registran los documentos cuando ingresan sino que esto ha de hacerse de modo inmediato y por el riguroso orden en que hubieran ingresado con indicación del medio por el que lo hayan hecho y expresión del tiempo exacto en el que lo hayan hecho.

Ese orden de ingreso con expresión temporal –no prevista anteriormente en el Libro de Entrada- conjugado con el medio de ingreso si lo hubieran sido fuera de horas de oficina condicionarán el orden de presentación siempre y cuando previa calificación registral el documento fuere presentable. Teniendo pues el Libro de Entrada como primer efecto el de ser medio de prueba de tales extremos.

Además la Ley lo configura como instrumento de actualización inmediata del contenido de los libros, del cual podrán tener conocimiento mediante el acceso telemático directo la autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, y a los que se les presume el interés en la consulta.

Este último efecto nos introduce en la forma en la que se puede tener conocimiento del Libro de Entrada: a través de la solicitud de publicidad de la finca a

la que se refiera el documento ingresado en el Libro de entrada. De ahí la importancia de la identificación de la finca en el documento o comunicación que motiva el ingreso en el Libro de Entrada. Solo en la medida en que tal identificación haya sido hecha correctamente con datos registrales podrá tenerse conocimiento automático de la existencia del documento en el Libro de Entrada.

Y todo ello, con independencia de la obligación del Registrador de mantener actualizado el contenido de los Libros del Registro una vez practicado el asiento de presentación recogida en el Art. 248.1 de la LH. o de las medidas de control a tomar en relación con fincas no inmatriculadas de conformidad art.426 RH.

“Artículo 248. 1. El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. Dicha 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. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario.

Igualmente, y antes de la hora de apertura al público, deberán incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubiera efectuado en el día hábil precedente fuera de horas, atendiendo al riguroso orden de ingreso si se hubieran presentado telemáticamente. Si el título se hubiera presentado por correo o telefax fuera de las horas de oficina se estará a lo dispuesto en los apartados tres a cinco del artículo 418 del Reglamento Hipotecario.”

VII. PROCEDIMIENTO INFORMÁTICO DE LLEVANZA DEL LIBRO DE ENTRADA: CAUTELAS NECESARIAS PARA EVITAR LA ALTERACIÓN O MANIPULACIÓN DEL CONTENIDO O DEL ORDEN DE LOS DOCUMENTOS OBJETO DE INGRESO.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31-8-87 que inicia el proceso de informatización de los Registros, autorizó en su número 9 la del libro de entrada y demás libros auxiliares del Registro. La resolución de 24 de Noviembre de 1987 confirmó aquella previsión.

Ese proceso de informatización del Libro de Entrada llega hasta la Ley 24/2005 donde la llevanza de este libro por procedimientos informáticos, resulta desde todo punto imprescindible por la propia finalidad del mismo y exigencias de la presentación telemática.

Pero la Ley 24/2005 ha dado un paso más en la informatización de todos los Libros del Registro cuando, modificando el artículo 238 de la Ley Hipotecaria, establece:

“Artículo 238. El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente.

Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes

Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido.

El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático.

En caso de destrucción de los libros, se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938.”.

Se mantiene pues la llevanza clásica del Registro en libros foliados y visados judicialmente, pero avocada a su llevanza por procedimiento puramente informático. Habrá que estar al desarrollo reglamentario, si es que se produce, para saber cuando y de que manera se iniciará este proceso, respecto al cual lo único que establece este artículo es la necesidad de la existencia de un sistema de sellado temporal que deje constancia del momento del traslado del soporte papel al soporte informático.

En cuanto a las cautelas necesarias para evitar la alteración o manipulación del contenido y del orden de los documentos objetos de ingreso, nos remitimos a los desarrollos reglamentarios que antes hemos citado y que no se han producido, y en los que deberían de fijarse aquellas, en especial en lo relativo a la fuente de sellado temporal única, siendo objeto las mismas de análisis en la ponencia técnica.

VIII. ESPECIALIDADES DEL INGRESO DE DOCUMENTOS POR REMISIÓN TELEMÁTICA. CAUTELAS NECESARIAS PARA ASEGURAR LA AUTENTICIDAD, INTEGRIDAD Y PROCEDENCIA DE LOS DOCUMENTOS REMITIDOS.

“Artículo 112. Presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles.

1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la Propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.

2. En tales casos, el Registrador de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Las notificaciones o comunicaciones que deba efectuar el Registrador por vía telemática al notario autorizante del título, o a su sucesor en el protocolo, se remitirán a través del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España debidamente conectado con el Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado.

3. Practicado el asiento registral, el notario dejará constancia de la recepción de

la comunicación y del contenido de ésta en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz y en la copia que de la misma expida.

4. Los asientos de presentación realizados por esta vía, se practicarán por el orden que correspondan a su hora de recepción. Reglamentariamente se establecerán los criterios y el procedimiento para que los asientos de presentación que traigan causa de títulos presentados por vía telemática, dentro o fuera de las horas de oficina, se practiquen de modo correlativo a la hora de su recepción teniendo en cuenta a su vez la hora de presentación de los demás títulos que tengan acceso al Registro, tanto los presentados en papel como los presentados por vía telemática.

5. Respecto de la presentación de documentos judiciales, administrativos o privados que puedan causar inscripción en los diferentes Registros se estará a las siguientes reglas:

Tratándose de documentos judiciales, su presentación se realizará a través del punto neutro judicial o sistema de información telemático que lo sustituya, para lo cual deberá conectarse con el sistema telemático de información del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. En lo relativo a la acreditación de la condición del firmante, la vigencia, revocación y suspensión del certificado de firma electrónica del funcionario judicial remitente se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

En el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquellos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente.

Con carácter excepcional y sólo en los casos y con los requisitos expresamente previstos en las Leyes y los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil para los documentos privados en soporte papel, podrá practicarse la inscripción de documentos electrónicos con firma electrónica reconocida que sean soporte de documentos privados presentados telemáticamente en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Los documentos electrónicos que sean soporte de documentos privados que se presenten deberán estar firmados con firma electrónica reconocida amparada en un certificado reconocido conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.”

Del análisis de ese precepto deberían hacerse las siguientes afirmaciones:

1º. El ingreso en el Libro de Entrada y subsiguiente presentación en el Libro Diario por medio de remisión telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo (cualquiera de los tres) no es obligatoria para el notario, sino que este únicamente podrá hacerla, salvo indicación expresa en contrario de los interesados.

2º. Los interesados tienen el derecho a no solicitar la inscripción y en consecuencia a impedir que el notario realice su remisión telemática, respetándose así plenamente los principios de rogación y voluntariedad de la inscripción.

3º. Los interesados, no solo tienen ese derecho a no inscribir, sino también, el derecho a inscribir, utilizando para ello la remisión telemática, en cuyo caso y de forma análoga a

la presentación por telefax, podrá exigir del notario que realice tal remisión telemática, debiéndose entender en tal caso obligatoria.

4°. El interesado tendrá los mismos derechos en el caso de la presentación telemática que si lo hubiere sido por cualquier otra vía de acceso. El hecho de que la presentación telemática se realice a través del notario y que por ello al mismo hayan de hacerse determinadas comunicaciones o notificaciones en nada merma la posición del interesado en su relación directa con el Registro y el régimen de comunicaciones y notificaciones que hayan de hacerse con aquel.

5°. El interesado tiene derecho al traslado al formato papel del documento, mediante la expedición de la oportuna certificación, como complementario de la presentación telemática.

6°. Su remisión no esta sometida a plazo, ni en cuanto a su posibilidad de utilización por el notario ni en cuanto a su obligación de hacerlo cuando lo exija el interesado, lo que resulta contradictorio con lo que a efectos de la presentación por telefax (antecedente tecnológico de esta) esta establecido y además puede significar una merma del derecho del interesado a obtener la presentación inmediata mediante la presentación telemática.

7°. Lo que se remite no es ni una comunicación ni una reproducción fotográfica del documento sujeta a la calificación posterior del Registrador sobre la coincidencia de lo remitido y el original. Se trata de la remisión de un documento que merecerá el calificativo de documento inscribible, si tal remisión se ha hecho con los requisitos previstos en la ley para garantizar su autenticidad, integridad y procedencia y que el Registrador deberá calificar.

8°. En el caso de remisión telemática, de conformidad con el Art.248 nº3 1ª LH 24/2005, el sistema telemático de comunicación empleado debe generar un acuse de recibo digital, mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título. Acuse de recibo independiente y anterior a la comunicación posterior que haya de hacer el Registrador sobre la práctica, o no, del asiento de presentación, prevista en el Art.248. n3 3ª LH.

9°. Si el ingreso en el Libro de Entrada por remisión telemática culmina, si fuere procedente, con la práctica del asiento de presentación, el mismo no estará sujeto a consolidación alguna, siendo por tanto, un asiento de presentación definitivo con la vigencia general que le es propia.

10°. Todos los documentos susceptibles de inscripción cualquiera que sea su naturaleza y procedencia, deberán poder ser objeto de presentación telemática, siempre que en condiciones de igualdad cumplan con los parámetros legalmente establecidos.

En cuanto a las cautelas necesarias para asegurar la autenticidad, integridad y procedencia de los documentos remitidos, también aquí, hemos de remitirnos a lo que en su día fijen los desarrollos reglamentarios previstos en la Ley. En especial en lo que se refiere a los formatos de los archivos a enviar, y el sistema de comunicación telemático empleado que habrán de ser seguros; las características de la firma electrónica, y la posibilidad de comprobación de la vigencia del certificado de firma

electrónica y su contenido ; y por último en lo que se refiere a la necesidad de la firma electrónica del envío y el archivo adjunto.

IX. ACCESO TELEMÁTICO AL LIBRO DE ENTRADA.

Ya hemos dicho que el Art. 222 párrafo noveno introducido por la Ley 24/2001 admitió la inclusión de la información del Libro de Entrada en la nota simple informativa.

La Ley 24/2005 en su Art. 248, en el párrafo segundo de su número 2, establece:

“Artículo 248.2. Párrafo 2º. El Libro de Entrada deberá ser accesible telemáticamente y de modo directo a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de los Libros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221.2 y 222.10 de la Ley Hipotecaria.”

Este acceso se contempla como medio de poder tener conocimiento inmediato del contenido de los libros. Sin perjuicio de lo que se trate con ocasión del estudio de la publicidad formal, a la vista de la Ley 24/2005 resulta necesario cuando menos hacer algunas afirmaciones:

1ª Que tratándose de documentos ingresados dentro de horas de oficina, la organización por parte del Registrador de los medios materiales y personales necesarios para ello permitirá la incorporación inmediata al sistema de los datos del registro de entrada correspondiente a los documentos que hayan podido ingresar por las diferentes vías y por tanto, el acceso telemático a los mismos en la forma que corresponda.

2ª Que tratándose de documentos ingresados fuera de horas de oficina (remitidos por telefax o telemáticamente), será necesario distinguir entre unos y otros, en cuanto a las posibilidades de acceder al contenido de los mismos:

- a) si se trata de documentos objeto de remisión telemática, el envío junto con el documento de un fichero con los datos debidamente estructurados permitirá su incorporación automática al sistema, y por tanto, la posibilidad de acceso telemático a los mismos. Debiéndose destacar que la vinculación de la remisión telemática a la finca se hará en función de la identificación con datos registrales que haga el remitente de la finca afectada por el título, o en su defecto de la matriz, no siendo posible en principio cuando la finca carezca de identificación registral, por no estar inscrita o no consignarse debidamente los datos registrales de la finca afectada. En todo caso las posibilidades de conocimiento del contenido del documento ingresado en el Libro de entrada dependerán de los datos que se incorporen al fichero estructurado que acompañe al fichero del documento.
- b) si se tratara de documentos objeto de remisión por telefax desde un punto de vista tecnológico, no será posible la incorporación automática total al sistema, ya que esta solo podrá producirse con ocasión del asiento de presentación. Hasta

ese momento en el que materialmente se incorporen los datos del fax al sistema, lo único que podrá haber en el sistema informático es la constancia del ingreso, en un determinado momento, de un fax, pero sin posibilidad de tener mayor conocimiento del mismo hasta que al día siguiente y, conforme a lo fijado por la Ley, se complete materialmente los datos del Libro de Entrada con respecto a dicho fax, como operación previa a la práctica, en su caso, del correspondiente asiento de presentación.

SEGUNDA PARTE. ASIENTO DE PRESENTACIÓN EN EL LIBRO DIARIO.

I. OBJETO DE LA PRESENTACIÓN EN EL LIBRO DIARIO: DOCUMENTOS INGRESADOS EN EL LIBRO DE ENTRADA SUSCEPTIBLES DE ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Efectuado el ingreso del documento en el Libro de Entrada, esto no significa que el documento necesariamente sea objeto de presentación en el Libro Diario.

El Registrador deberá calificar en primer lugar su competencia territorial. A ella se refiere el Art.420 nº2 RH cuando establece que no se extenderá asiento de presentación de *“Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios”*. Por ello, en la presentación por telefax a la que se refiere el Art.418 nº4 y 5 o el Art.418 c, el Registrador al que se remite el telefax lo primero que ha de hacer es calificar su competencia, para si no la tuviere, ponerlo inmediatamente en conocimiento del remitente o, para si la tuviere, por el igual medio y en el mismo día o en el siguiente hábil confirmar la recepción y comunicar su decisión de practicar o no el asiento de presentación. E igualmente se hará en la presentación telemática en la que de conformidad con el Art.248.nº3.3º, el Registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiese extendido el asiento de presentación su práctica así como en su caso la denegación del mismo.

El Registrador deberá calificar en segundo lugar, que el título es inscribible en el sentido de reconocer que el mismo puede provocar algún asiento registral. A este aspecto de la calificación previa al asiento de presentación se refiere el párrafo segundo del Art.416 RH cuando establece que *“Al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el Diario el asiento de presentación”*, y a sensu contrario, el Art.420 nº3. RH establece que los Registradores no extenderán asiento de presentación *“Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no pueden provocar operación registral alguna”*. A fin de valorar el carácter inscribible del título deberá tenerse en cuenta de manera especial la relación de títulos recogida en el Art.2 LH y concordantes de su reglamento.

Por último, tendrá que calificar si el título es formalmente correcto por constar en documento público (judicial, notarial o administrativo) o privado, al que la ley en atención a su naturaleza le reconozca eficacia en orden a poder provocar el correspondiente asiento registral. Así se deduce del Art.2 LH y del Art.420 nº1 RH cuando reconoce la eficacia registral del documento privado en aquellos casos establecidos por la Ley.

Esta pluralidad documental aparece confirmada con ocasión de la presentación telemática en el Art.112 Ley 24/2001, que si bien en su primitiva redacción solo contemplaba en sus números 1 al 4 la presentación telemática de los documentos notariales, ahora, tras la Ley 24/2005, añadirle un número 5, también contempla con carácter general a los documentos judiciales, administrativos o privados.

No debiéndose olvidar que, con arreglo al Art.4 LH, y 36 RH no solo serán inscribibles los documentos públicos autorizados por funcionario español, sino también aquellos a los que aunque autorizados por funcionario extranjero, haya de reconocérsele eficacia en España por reunir los requisitos que para ello y según su naturaleza exija la Ley.(Código Civil y Ley Enjuiciamiento civil)

“Artículo 420. Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

- 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.*
- 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.*
- 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.”*

Recordar conforme a lo dicho anteriormente que, tratándose de presentaciones por fax, deberá también calificarse como paso previo a la consolidación del asiento, la coincidencia del original que ahora se presenta con la comunicación o documento remitido por telefax que origino el asiento de presentación.

Y por último, que tratándose de presentación telemática deberá calificarse el cumplimiento de los requisitos relativos a la firma electrónica a fin de que quede garantizado adecuadamente el carácter auténtico o procedencia del documento remitido.

Junto a los documentos inscribibles la normativa también contempla la necesidad de presentación de otros que no persiguen esta finalidad. A estos supuestos se refieren los siguientes artículos:

“Artículo 416. Párrafo 3. De igual forma, se presentarán en el Diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente.”.

Y el Art.354.4 RH que también exige la presentación de las solicitudes de certificación con información continuada.

II. FECHA Y HORA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DISTINCIÓN SEGÚN LA FORMA Y TIEMPO DE INGRESO EN EL LIBRO DE ENTRADA.

El horario de apertura de los Registros de la Propiedad, viene recogido en el artículo 360 del RH.

*“Artículo 360. El Registro estará abierto al público, a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, los días hábiles desde las nueve a las catorce horas y desde las dieciséis a las dieciocho horas, sin perjuicio de que los sábados se aplique el régimen establecido por el Ministro de Justicia.
El Registrador, si lo estima conveniente y por el tiempo que crea necesario, podrá ampliar este horario en una hora, o adelantar en una hora la apertura y el cierre.*

Cualquier modificación del horario, ocho días antes de su entrada en vigor, debe notificarse a la Dirección General y hacerse público mediante edicto fijado en lugar visible de la Oficina.”

Asimismo, en atención al horario de apertura de los Registros de la Propiedad, se ha de tener en cuenta las Ordenes Ministeriales de 18 de Septiembre de 2.003 y de 30 de Noviembre de 2.005, que establecen, respectivamente:

“Orden JUS/2593/2003, de 18 de septiembre:

Artículo 1. Horarios en sábado y durante los días 24 y 31 de diciembre.

Durante los días 24 y 31 de diciembre y todos los sábados del año los Registros de la Propiedad estarán abiertos al público desde las nueve a las catorce horas, excepto que sean inhábiles y sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 360 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 2. Horarios durante el mes de agosto.

Durante el mes de agosto los Registros de la Propiedad abrirán al público de lunes a viernes, de nueve a catorce horas, excepto que sean inhábiles y sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 360 del Reglamento Hipotecario, permaneciendo cerrados los sábados.

No obstante lo anterior, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá acordar que durante el mes de agosto determinados Registros de la Propiedad permanezcan abiertos al público, a todos los efectos legales, desde las dieciséis a las dieciocho horas, de lunes a viernes, así como de nueve a catorce horas los sábados.

Dicho acuerdo tendrá carácter excepcional y únicamente podrá motivarlo el mejor servicio al ciudadano como consecuencia de los movimientos masivos de población que suelen producirse durante el citado mes por causas vacacionales.

En el mismo acuerdo, la Dirección General de los Registros y Notariado, deberá señalar, para cada uno de los Registros afectados, el período durante el cual permanecerá cerrado al público por las tardes y sábados, previa consulta con cada uno de ellos.”

“Orden JUS/639/2005, de 14 de marzo:

Artículo único. Se declara inhábil a todos los efectos, tanto de apertura del Registro como de cómputo de plazos, el día siguiente a Viernes Santo.”

Partiendo de ese horario de días y horas hábiles es necesario distinguir a efectos de determinar, tanto el orden de presentación como el día y hora del asiento de presentación, las distintas formas de presentación del título en el Registro de conformidad con el Art.248 LH y 112 Ley 24/2001 en su redacción resultante de la Ley 24/2005.

“Artículo 112. Presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles.

1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la Propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El Notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente

conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El Notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.

2. En tales casos, el Registrador de la Propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al Notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Las notificaciones o comunicaciones que deba efectuar el Registrador por vía telemática al Notario autorizante del título, o a su sucesor en el protocolo, se remitirán a través del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España debidamente conectado con el Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado.

3. Practicado el asiento registral, el Notario dejará constancia de la recepción de la comunicación y del contenido de ésta en forma de testimonio, bajo su fe, en la matriz y en la copia que de la misma expida.

4. Los asientos de presentación realizados por esta vía, se practicarán por el orden que correspondan a su hora de recepción. Reglamentariamente se establecerán los criterios y el procedimiento para que los asientos de presentación que traigan causa de títulos presentados por vía telemática, dentro o fuera de las horas de oficina, se practiquen de modo correlativo a la hora de su recepción teniendo en cuenta a su vez la hora de presentación de los demás títulos que tengan acceso al Registro, tanto los presentados en papel como los presentados por vía telemática.

5. Respecto de la presentación de documentos judiciales, administrativos o privados que puedan causar inscripción en los diferentes Registros se estará a las siguientes reglas:

1ª. Tratándose de documentos judiciales, su presentación se realizará a través del punto neutro judicial o sistema de información telemático que lo sustituya, para lo cual deberá conectarse con el sistema telemático de información del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. En lo relativo a la acreditación de la condición del firmante, la vigencia, revocación y suspensión del certificado de firma electrónica del funcionario judicial remitente se estará a lo dispuesto en su legislación específica.

2ª. En el caso de documentos administrativos, la Administración Pública que pretenda inscribir aquéllos deberá utilizar técnicas y medios electrónicos informáticos y telemáticos que garanticen la identificación de la Administración actuante y el ejercicio de sus competencias. En cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente.

3ª. Con carácter excepcional y sólo en los casos y con los requisitos expresamente previstos en las Leyes y los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil para los documentos privados en soporte papel, podrá practicarse la inscripción de documentos electrónicos con firma electrónica reconocida que sean soporte de documentos privados presentados telemáticamente en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

4ª. Los documentos electrónicos que sean soporte de documentos privados que se

presenten deberán estar firmados con firma electrónica reconocida amparada en un certificado reconocido conforme a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.”

“Artículo 248. 1. El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. Dicha 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. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario.

Igualmente, y antes de la hora de apertura al público, deberán incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubiera efectuado en el día hábil precedente fuera de horas, atendiendo al riguroso orden de ingreso si se hubieran presentado telemáticamente. Si el título se hubiera presentado por correo o telefax fuera de las horas de oficina se estará a lo dispuesto en los apartados tres a cinco del artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los Registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado. Asimismo se adoptarán las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.

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

3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas:

El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título.

De conformidad con el artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, 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 de éste. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. 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.

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 del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impositivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.

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.

4. Los documentos presentados por telefax, cuando la Ley o el Reglamento admitan este medio de presentación, 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.

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.”

Habrà que distinguir:

Presentación de documentos ingresados dentro de horas de oficina.

Los títulos ingresados en el Libro de Entrada dentro de las horas de oficina serán presentados por el orden que corresponda a su hora de recepción y cualquiera que sea la vía por la que hayan ingresado (Art.112 nº4 Ley 24/2001 lo establece así para los documentos remitidos telemáticamente en relación con los presentados en papel y el Art.248 nº4 aplica esta misma regla general a los recibidos por telefax). Así lo fijaba ya el Art.418 RH nº1 “*Los títulos y documentos a que se refiere el Art.416 de este Reglamento, cualquiera que haya sido su modo de ingresar en el Registro se asentarán en el Diario por su orden de recepción si la presentación se produce dentro del horario establecido reglamentariamente*”.

En la presentación física, la determinación del día y hora en la que se ha de considerar hecha la presentación, vendrà determinada por el preciso momento en el que el presentante del documento, dentro de horas de oficina, deposita el documento e ingresa en el Registro.

“Artículo 418.2. la presentación física solo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro.”

“Artículo 416. Al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderà en el Diario el asiento de presentación”.

En la presentación por correo dentro de horas de oficina, el día del asiento de presentación será aquel en el que se haya recibido el documento por correo. Sin embargo, la hora de presentación vendrà dada por el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día, apertura que deberá hacerse dentro de horas, de oficina para posibilitar la practica del asiento de presentación en el día de su recepción, según establece el artículo 418.3. del RH.

“Artículo 418.3. 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.”

No obstante el Art.248 n°1 LH en su inciso final de su segundo párrafo parece también admitir la posibilidad de títulos recibidos por correo fuera de horas de oficina, cuando por principio estando cerrada la oficina no debiera recibirse correo alguno ni debiera retrasarse su apertura a horas fuera de oficina- remitiéndose respecto a ellos al régimen de los telefax presentados fuera de horas de oficina previsto en el Art.418 RH.

Por otra parte ha de tenerse en cuenta que si el documento ingresa por correo desde el punto de vista registral, carecen de trascendencia la fecha y hora en la que se hubieran podido presentar o remitir desde otra oficina. (art.38.4 LRJPA)

Respecto a los presentados por remisión telemática la unidad temporal precisa en la que se haya producido su recepción e ingreso en el Libro de entrada determinará su hora de presentación, tal como previene el n°4 del Art.112 Ley 24/2001 no modificado por la Ley 24/2005.

Si no fuere posible extender el asiento de presentación en el momento de ingresar el título, el Art.248.n°1 inciso final del párrafo primero y la regla 2ª del n°3 del mismo artículo, establecen que *“se estará a lo dispuesto en el apartado primero del Art.417 del Reglamento Hipotecario”*, según el cual :

“Artículo 417. Siempre que no sea posible extender el asiento de presentación en el momento de ingresar el título, por estar practicándose los de otros anteriormente presentados, por el número de títulos, por verificarse la entrada en hora próxima al cierre, o por otra causa, se pondrá en el documento una nota en los siguientes términos: <Presentado a las... de y, por don... (nombre y apellidos), número de entrada que le corresponda la fecha>. Esta nota podrá ser firmada por el presentante, si éste lo solicitare o el Registrador lo exigiere.

Cuando el número de documentos en los que se dé tal circunstancia sea elevado podrá llevarse un libro de entrada, en el que, por riguroso orden, se haga constar los documentos ingresados, con expresión de la persona del presentante y hora y día de su presentación.

En todo caso, los asientos se extenderán en el Diario por el orden de entrada en el Registro, consignado como presentante y hora de presentación los que consten en la nota indicada en el párrafo primero de este artículo, o en su caso, en el libro a que se refiere el párrafo precedente.”

La aplicación de este artículo implica que, aunque se retrase la extensión material del asiento cuando este se extienda, se hará consignando como hora de presentación la de su recepción en la oficina, la cual se hacía constar en una nota en el documento pudiéndose llevar un libro auxiliar de control de los documentos en los que concurriese tal circunstancia. Ese libro se consideraba como un libro especial específico que no podía confundirse con el Libro de Entrada dado que en este según regulación originaria no constaba la hora de ingreso. Dado que en la actualidad, tanto la hora de entrada como el presentante –que constituían el contenido de aquella nota o del libro auxiliar- ya constan en el Libro de Entrada, parece que esta función puede ser cumplida por el mismo Libro de Entrada.

Presentación de documentos ingresados fuera de horas de oficina.

Fuera de horas de oficina no podrá tener lugar el ingreso de documentos por presentación física. Sin embargo, si podrá tener lugar el ingreso del documento fuera de horas de oficina si el mismo tuviere lugar por correo, telefax, o remisión telemática.

Si el ingreso se hubiese producido por correo o telefax, el inciso final del párrafo segundo del n°1 del Art.248 así como el n°4 del mismo Art.248 se remiten al criterio fijado por el Art.418 RH : *“se asentaran el día hábil siguiente inmediatamente después de la apertura del Diario ,simultáneamente con los que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé el art 422”*(incluso con los presentados a esa misma hora telemáticamente dado lo dispuesto en regla 4ª del n3 del Art.248). Quizás la norma debiera haber dicho “en el periodo u horario hábil del Diario inmediatamente siguiente “ para contemplar también los documentos presentados entre las catorce y las dieciséis horas.

Si el ingreso se hubiese producido telemáticamente, el Art.112 n°4 Ley 24/2001 y la regla 2ª del n°3 del Art.248 establecen que el asiento de presentación deberá extenderse en el día hábil siguiente pero, a diferencia de los telefax, atendiendo al orden riguroso de ingreso de conformidad con el sellado temporal.

Por ello el Art.248 n°1 establece que el contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. Pero si las modificaciones resultan de títulos cuyo ingreso se hubiere efectuado fueras de horas de oficina, la actualización se realizará antes de la hora de apertura al público atendiendo al riguroso orden de ingreso de los documentos telemáticos.

Es decir que el día registral no va a coincidir con el día natural. El día registral comenzará con la diligencia de apertura del Diario (arts.416 párrafo primero RH y 423 párrafo tercero RH) y terminará con la diligencia de apertura del Diario del día siguiente, puesto que solo a partir de la misma puede hablarse a efectos registrales de “día hábil siguiente”.

Esto implicará que el día del Diario será el que marque la diligencia de apertura. Terminado el horario de apertura al público y por imperativo del Art.251 LH en relación con el Art.424 RH, se extenderá la correspondiente diligencia de cierre a la presentación de documentos no telemáticos en la oficina, pero por imperativo del actual Art. 248 LH deberá entenderse modificado el Art.252 de la LH que establece que *“Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que deba estar abierto el Registro, serán nulos”*, para posibilitar que antes de la apertura del Diario del día siguiente se presenten por el orden marcado por la unidad temporal precisa de ingreso los documentos telemáticos recibidos desde el cierre a la presentación física del día natural anterior hasta ese preciso momento previo a la apertura de un nuevo día, concluyéndose con una diligencia de cierre definitivo del Diario a todos los efectos con la fecha del día en que se suscribe.

Análoga solución habrá que buscar para los documentos ingresados telemáticamente entre las catorce horas y las dieciséis horas, que deberán ser

presentados antes de las dieciséis horas por el orden marcado por la unidad temporal precisa de ingreso entre tales horas.

No obstante la interpretación anterior basada en la consideración de “día hábil siguiente” y “antes de la hora de apertura al público” como día natural siguiente hábil a efectos registrales y antes de la apertura del Diario del siguiente día registral, cabe otra posible interpretación cual es la de considerar el día hábil siguiente como el que se inicia con la apertura del Diario y considerar que los remitidos telemáticamente han de ser presentados después de la apertura del Diario pero antes de la apertura al público y por tanto de las posibles presentaciones que hubieren de hacerse de los telefax remitios fuera de horas desde el cierre de la tarde anterior conjuntamente en su caso con los presentados físicamente en ese momento.

En cualquier caso, no se cierran aquí todas las interpretaciones posibles. Por ello, hubiera sido deseable una mayor precisión en la Ley o en el desarrollo reglamentario previsto, que aclare esta materia de tanta transcendencia para la fijación de la prioridad registral.

III. LA PRESENTACIÓN SIMULTÁNEA: ASIENTO DE PRESENTACIÓN MÚLTIPLE O SENCILLO. SUPUESTOS DE ASIENTOS DE PRESENTACIÓN CONTRADICTORIOS.

Previsto en la Ley 24/2005 un sistema preciso de fijación de la unidad temporal de ingreso del título en el Registro probablemente desde un punto de vista práctico, será mas difícil que se de un supuesto de presentación simultánea. No obstante, el mismo puede seguir existiendo. Hasta ahora el supuesto estaba regulado en el Art.422 RH.

“Artículo 422. Entregados varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, se determinará por ésta el orden de la presentación, y si se presentaren por dos o más personas y ellas no determinaren el orden, se pondrá la misma hora a todos los títulos y se presentarán correlativamente, haciendo constar que a la misma hora se ha presentado otro u otros y citando el número que se les haya dado o deba dárseles.

Cuando los títulos presentados al mismo tiempo y relativos a una misma finca resulten contradictorios y no se manifestare por los interesados a cuál de ellos deba darse preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, expresando que se hace así porque no es posible extender la inscripción, o, en su caso, anotación solicitada, hasta que por los propios interesados o por los Tribunales se decida a qué asiento hay que dar preferencia.

Al margen de los respectivos asientos y al pie de los documentos, se pondrá nota expresiva de la operación practicada.

Los documentos se devolverán a la persona o autoridad de que procedan para que aquélla use de su derecho si le conviniere y ésta, en su caso, dicte las providencias que estime pertinentes. Las anotaciones practicadas conforme al párrafo segundo caducarán al término del plazo señalado en el artículo 96 de la Ley, si dentro del mismo no acreditaren los interesados, mediante solicitud escrita y ratificada ante el Registrador, haber convenido que se dé preferencia a uno de los asientos, o no se interpusiere demanda para obtener de los Tribunales la declaración de preferencia. Si mediase convenio, el Registrador atenderá la manifestación hecha por los interesados y archivará la solicitud en el correspondiente legajo. Si, por el

contrario, se promoviese litigio, el demandante podrá solicitar que se anote preventivamente la demanda y expedido el oportuno mandamiento al Registrador, extenderá éste la anotación y pondrá al margen de las anteriormente verificadas una nota de referencia en los siguientes términos: <Presentado en (tal día) mandamiento para la anotación de demanda deducida por... Según consta de la anotación letra..., folio..., tomo..., queda subsistente el asiento adjunto hasta que recaiga sentencia ejecutoria.>

En virtud de la ejecutoria que recaiga se practicarán los asientos que procedan.”

En el artículo parecen distinguirse dos supuestos:

1º. Casos de presentación simultánea en los que el orden de presentación de los títulos carezca de trascendencia: el interesado o interesados o sus representantes, determinarán el orden y si esto no fuera posible (p.e. concurrencia de títulos que ingresan al mismo tiempo por distinta vía), se presentaran todos a la misma hora.

2º. Casos de presentación simultánea de títulos contradictorios ,entendiendo por tales no solo aquellos que tienen una eficacia excluyente sino también aquellos que aunque compatibles el orden de su presentación determinara su rango.

La Ley 24/2005 ha dado rango legal a este artículo en el Art.248.nº3 regla 4ª, aun cuando con una regulación incompleta, que necesariamente habrá de completarse con la regulación reglamentaria.

“Artículo 248.3.Párrafo 4º. 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.”

En todo caso conviene destacar que la presentación simultánea puede darse con relación a títulos ingresados por la misma vía o por distinta vía, y que también puede darse con relación a los documentos presentados por telefax, como expresamente admite el Art.418nº4 RH que se remite para el caso de presentación simultánea al Art.422 RH.

En cuanto a la posibilidad de los asientos múltiples a los que se refiere el Art.421 párrafo último del RH (varios títulos presentados bajo un mismo número por concurrir en ellos la identidad de circunstancias nº1 y 2 del Art.249 LH –presentante y hora de presentación-) la Ley 24/2005 no los prohíbe expresamente, aun cuando implícitamente esta pensando en que de cada título se haga un asiento individual. Por otra parte el tratamiento informatizado del Libro Diario hace conveniente que no haya dudas sobre el número de asiento asignado a cada título.

IV. ÁMBITO DE LA PRESENTACIÓN: LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PARCIAL.

El realidad esta materia no ha sido modificada por la Ley 24/2005 pero un posterior desarrollo de la misma debiera aprovecharse para alguna aclaración, con relación a la misma. Su regulación esta contenida en los siguientes artículos:

“Artículo 19.Bis. Párrafo 2. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.”

“Artículo 19.Bis. Regla 4ª. Si el Registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial solo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado

“Artículo 322. La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente.

Igualmente deberá notificarse la calificación negativa de cláusulas concretas cuando la calificación suspensiva o denegatoria no afecte a la totalidad del título, el cual podrá inscribirse parcialmente a solicitud del interesado. En este caso, podrán practicarse asientos posteriores siempre que no impidan en su día la inscripción de las cláusulas suspendidas o denegadas en el caso de que se recurra la calificación y se estime la impugnación. Interpuesto el recurso, el Registrador hará constar por nota al margen del asiento correspondiente, una relación sucinta pero suficiente del contenido de los pactos o cláusulas rechazadas.

A tal fin, se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que en el título se haya consignado otro a tal efecto. Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa.”

“Artículo 434. Los títulos que se presenten en el Registro se devolverán a los interesados con la nota que proceda, según los casos, una vez hecho de ellos el uso que corresponda o cuando caduque el asiento de presentación.

Si se practicaren los asientos, la nota expresará tal circunstancia, indicando la especie de inscripción o asiento que se haya hecho, el tomo y folio en que se halle, el número de la finca y el de inscripción o, en su caso, letra de la anotación practicada. Si el asiento se refiriese a varias fincas o derechos comprendidos en un solo título, se indicará, además, en todo caso, al margen de la descripción de cada finca o derecho el tomo, folio, finca y número o letra del asiento de que se trate.

Si del Registro resultan cargas o limitaciones anteriores distintas de las expresadas en el Título despachado, se hará constar en la nota de despacho el solo dato de que son distintas o de que resultan otras cargas o limitaciones, sin más precisiones; si consta la expedición de la certificación de cargas prevista en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la nota de despacho se hará relación circunstanciada del procedimiento o procedimientos para los que se expidió la certificación.

Siempre que el Registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado, devolverá el título con nota suficiente que indique la causa o motivo de la suspensión o denegación y, en su caso, el tomo, folio, finca y letra de la anotación de suspensión que se hubiere practicado, salvo que se hubiese solicitado la devolución del documento sin otra nota que la prevenida en el artículo 427.

Cuando la suspensión o denegación afecte solamente a algún pacto o estipulación o a alguna de las fincas o derechos comprendidos en el título, en la nota deberá expresarse la causa o motivo de la suspensión o denegación, salvo que el presentante o el interesado hayan manifestado su conformidad en que se despache el documento sin esa estipulación o pacto, o hubieren desistido de que se practique operación alguna respecto de la finca o derechos a los que el defecto se refiera, en cuyo caso la nota indicará únicamente la circunstancia de la conformidad o del desistimiento, pero no los motivos de la suspensión o denegación.

Del propio modo, en las notas de despacho se hará constar sucintamente el carácter o modalidad del asiento practicado cuando difiera de lo solicitado o pretendido en el título.

Las notas de despacho, en cualquiera de los casos expresados, irán firmadas por el Registrador.

Cuando en el título presentado no hubiere espacio suficiente para extender la nota, se comenzará al pie del documento con la palabra o sílabas que pudieran extenderse continuando luego en folio aparte.”

Sería conveniente que, sin perjuicio del derecho del interesado a la presentación parcial del título (cuyo despacho será posible siempre que con ello no se desnaturalice el título material que es objeto de inscripción), o de su derecho a desistir parcialmente de su inscripción (aspectos tratados en este trabajo con ocasión del análisis del objeto de la presentación y del desistimiento), se le reconociese que el ejercicio del derecho a la inscripción parcial con posterioridad, que evidentemente tiene, pudiera hacerse de dos maneras:

1ª Como prestación del consentimiento a la inscripción parcial posterior a una calificación previa, que habrá de ser notificada según las reglas generales con carácter previo a la prestación del mismo y a la posterior inscripción parcial, conforme aquella calificación.

2ª Como prestación del consentimiento a la inscripción parcial previo a la calificación desfavorable parcial de cláusulas no inscribibles que no impiden el despacho del documento y con notificación en este caso posterior al despacho del documento de las causas impeditivas de la inscripción total.

En este último caso debiera reconocerse la posibilidad de que la notificación de la calificación desfavorable parcial pueda hacerse a través de la nota de despacho siempre que quede constancia fehaciente de su conocimiento por el interesado o su representante.

En todo caso y cualquiera que fuese la forma en la que se produjese la inscripción parcial habría que contemplar la posibilidad de completar el art.322 LH en orden a establecer una advertencia a efectos de publicidad de terceros del hecho de existir una inscripción parcial previa incluso a la prevista con ocasión de la interposición del recurso y la posibilidad de prorroga del asiento de presentación a fin

de garantizar su vigencia durante el plazo de interposición de recursos a contar desde la notificación.

V. DECISIÓN DEL REGISTRADOR DE PRACTICAR O DENEGAR EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NOTIFICACIONES Y OPERACIONES A PRACTICAR CON OCASIÓN DE LA PRÁCTICA O DENEGACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. RECURSO CONTRA LA DENEGACIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Una vez que el documento ha ingresado en el Libro de Entrada, el Registrador deberá calificar si el título debe ser objeto o no objeto de presentación. Esta decisión tiene una gran importancia por cuanto de ella va a depender la obtención o no de la prioridad registral o el acceso al Registro de un documento que, obteniendo la presentación sin merecerlo, pueda entorpecer el tráfico jurídico de la finca afectada por el mismo.

Para la adopción de esta decisión el Registrador deberá calificar no solo que el documento reúne todas las circunstancias que han de constar en el asiento de presentación, sino que además, el título es de aquellos de los que conforme lo dicho anteriormente, pueden ser objeto de presentación.

Si la decisión es positiva y el documento ha sido presentado físicamente o por correo, el Registrador no tendrá que hacer comunicación alguna.

Si la presentación hubiere sido por telefax, estará obligado a comunicar al remitente en el mismo día o siguiente hábil, su decisión de practicar el asiento de presentación.

“Artículo 418.4.2º Párrafo. Si al recibir la comunicación el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral lo pondrá en conocimiento del Notario autorizante inmediatamente por medio de telefax. Por igual medio, el mismo día o el siguiente hábil, confirmará la recepción y comunicará su decisión de practicar o no el asiento de presentación.”

“Artículo 418.5.2º Párrafo. A los referidos envíos les será de aplicación el régimen de asientos y de caducidad de los mismos previsto en el apartado 4 de este artículo, así como las disposiciones, en él contenidas, sobre comunicaciones al remitente respecto a la situación de la finca, a la confirmación de la recepción del envío y a la decisión del Registrador de proceder o no a practicar el asiento de presentación.”

“Artículo 418.b. 1. El Registrador a quien se solicite la actuación a que se refiere el artículo anterior, después de calificar el carácter de presentable del documento, extenderá en el Diario un asiento de remisión, dándole el número que corresponda, y seguidamente remitirá al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento análogo, todos los datos necesarios para practicar el asiento de presentación, agregando, además, los que justifiquen la competencia del Registro del destino, el número que le haya correspondido en su Diario y su sello y firma.

2. Seguidamente extenderá nota al pie del documento, haciendo constar las operaciones realizadas, así como la confirmación de la recepción dada por el Registro de destino, y lo devolverá al interesado para su presentación en el Registro competente, advirtiéndole que de no hacerlo en plazo de diez días hábiles caducará el asiento.

3. El acuse de recibo, que deberá hacerse igualmente mediante telecopia o procedimiento similar, se consignará por medio de nota marginal en el Diario y se archivará en el legajo correspondiente.”

“Artículo 418.c. 1. 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 conforme a la regla general.

2. Dentro del plazo a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, el interesado deberá presentar el documento original con la nota antes indicada, haciéndose constar dicha presentación por nota marginal, a partir de cuya fecha correrán los plazos de calificación y despacho.”

Si la presentación hubiese sido telemáticamente, el Registrador deberá también notificar telemáticamente la práctica del asiento de presentación en el mismo día de su extensión.

“Artículo 248.3.Párrafo 3º. 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 del mismo. 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 por el contrario la decisión del Registrador fuera negativa, y por tanto, denegatoria de la práctica del asiento de presentación, deberá comunicarlo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil. Así se deduce con carácter general del tenor del Art.258.4 de la LH.

“Artículo 258.4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil.”

Esta comunicación, en igual plazo, igualmente se le impone al Registrador en el caso de las presentaciones por telefax, conforme a los preceptos 418,418 b y 418c RH. antes citados.

En el caso de presentaciones telemáticas, también el Art. 248 antes citado impone esta obligación, aunque en este caso, en un plazo más reducido: el mismo día en el que,

en su caso, hubiera correspondido la extensión del asiento de presentación de haber sido positiva la calificación.

En todo caso y conforme a los preceptos citados, es necesario tener en cuenta:

1º. Que la decisión ha de ser por escrito y constar en nota al pie del título con indicación en su caso de las omisiones advertidas y los medios para subsanarlas y en todo caso, suficientemente motivadas las causas que hayan impedido la presentación.

2º. Que la misma ha de ser notificada siguiendo las reglas generales de notificación de la calificación, a excepción de las derivadas de presentación por telefax o remisión telemática.

3º. Que a excepción de las derivadas de una presentación telemática serán hechas en el mismo día o siguiente hábil.

4º. Que el destinatario de esa comunicación debería ser el interesado o quien ostente su representación en el procedimiento registral, sin perjuicio de la comunicación que en su caso se haya de hacer a quien efectuó la remisión telemática o por telefax.

Contra esta decisión negativa a la presentación, la legislación hipotecaria, históricamente ha previsto como medida de defensa del interesado un recurso de queja regulado en el Art.416 RH.

“Artículo 416. Cada día, antes de extender el primer asiento de presentación, en la línea inmediata siguiente a la última de la diligencia de cierre del día hábil precedente, se estampará la fecha que corresponda.

Al ingresar cualquier título que pueda producir en el Registro alguna inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal, se extenderá en el Diario el asiento de presentación.

De igual forma, se presentarán en el Diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente.

Siempre que el Registrador se negare a practicar el asiento de presentación por imposibilidad material o por otro motivo y el interesado no se conformare con la manifestación de aquél, podrá acudir en queja al Juez g Primera Instancia y, en su defecto, a la autoridad judicial de la localidad, quienes, oyendo al Registrador, resolverán lo procedente. Si la resolución citada ordenare practicar el asiento, se procederá conforme a los artículos 573 siguientes de este Reglamento, sin perjuicio de la responsabilidad civil a que hubiere lugar, con arreglo al artículo 296 de la Ley.

Inmediatamente después de extendido el asiento de presentación se hará constar en el documento el día y la hora de la presentación y el número y tomo del diario correspondiente, mediante la oportuna nota.”

La Ley 24/2001 en su Art.329 hizo una nueva regulación del recurso de queja que planteo dudas de si implicaba una derogación o no del recurso previsto en el Reglamento Hipotecario.

“Artículo 329. Sin perjuicio de las sanciones que pudieren ser aplicables, contra la

denegación del Registrador a extender asiento de presentación, a calificar, a expedir nota y su motivación, a notificar o a elevar el expediente en los plazos y forma establecidos en los artículos precedentes, se podrá interponer ante la Dirección General de los Registros y del Notariado recurso de queja en el plazo de un mes, que se sustanciará por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

La resolución recaída podrá ser objeto de impugnación en vía jurisdiccional de acuerdo con lo dispuesto para la revisión jurisdiccional de la resolución del recurso gubernativo.”

La Ley 24 /2005 en su disposición derogatoria ha derogado este Art.329. Ello plantea múltiples interrogantes ante la falta de regulación en este punto. ¿deberá entenderse que sigue vigente el Art.416 RH? o ¿que los únicos recursos que caben son los procedentes contra la calificación registral?. ¿para posibilitar estos debiera de optarse por presentar en todo caso y luego calificar?.

En todo caso es criticable que no se haya previsto un recurso específico con un procedimiento rápido y la posibilidad, quizás, de un asiento provisional que garantizase la prioridad a favor del interesado por el corto espacio de tiempo de resolución del recurso.

VI. LAS CIRCUNSTANCIAS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Vienen determinadas en el Art.249 de la LH completado por el 423 del RH.

“Artículo 249. Los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, se numeraran correlativamente en el acto de extenderlos, y expresarán necesariamente:

- 1. El nombre y apellidos del que presente el título.*
- 2. La hora de su presentación.*
- 3. La especie de título presentado, su fecha y Autoridad o Notario que lo suscriba.*
- 4. El derecho que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga por el título que se pretenda inscribir.*
- 5. La naturaleza de la finca o derecho real que sea objeto del título presentado, con expresión de su situación y de su nombre y número, si lo tuviere.*
- 6. El nombre y apellidos de la persona a cuyo favor se pretenda hacer la inscripción o asiento de que se trate.*
- 7. La firma del Registrador en todo caso y la de la persona que presente el título, si lo solicitare.”*

“Artículo 423.Los asientos de presentación se extenderán por el orden con que se presenten los títulos, sin dejar claros ni huecos entre ellos, inutilizando hasta el final la última línea de cada uno; se numerarán correlativamente en el acto de extenderlos y expresarán las circunstancias contenidas en el artículo 249 de la Ley, pudiendo añadirse otras que contribuyan a distinguir el título presentado, como el número de protocolo, procedimiento o expediente del documento que motive el asiento.

La situación de la finca se expresará, si fuere rústica, indicando el término municipal, sitio o lugar en que se hallare, y, si fuere urbana, el nombre de la

localidad, el de la calle, plaza o barrio y el número, si lo tuviere, y el piso o local, en su caso. La indicación del término municipal o localidad se podrá omitir cuando el Registro comprenda uno solo.

El lugar y la fecha serán los que, para todos los asientos practicados el mismo día, conste en la apertura y diligencia de cierre.

Al lado de la firma del Registrador estampará la suya la persona que presente el título, si ésta lo solicitare o aquél lo exigiere.

La firma del Registrador en la diligencia de cierre implicará su conformidad con todos y cada uno de los asientos de presentación no firmados especialmente.”

La Ley 24/2005 no ha modificado las circunstancias del asiento de presentación, dado que solo se preocupado, y además insuficientemente, de los datos del Libro de Entrada. Sin embargo, si parecería oportuno hacer tres precisiones:

1ª Que debería hacerse constar cuando no sea por personación física, el medio de ingreso en el Registro del título.

2º Que con independencia de cual sea el día y hora en la que efectivamente se extienda el asiento de presentación, se haga constar el día y hora de recepción de no ser aquellos coincidentes y venir el orden de presentación determinado por esta última.

3º Que se flexibilice la necesidad de identificación de la finca conforme a la precisión reglamentaria, cuando por la indicación de los datos registrales debidamente contrastados, quede suficientemente identificada la misma con aquellos datos registrales y la breve reseña identificativa complementaria que en su caso y según la naturaleza de la finca se estime conveniente.

VII. EFECTOS DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Los efectos del asiento de presentación tradicionalmente se señalaban dos:

1º Uno de orden procedimental de inicio del procedimiento registral

2º El inicio de la prioridad registral con sus efectos excluyentes o de atribución de rango al establecer el art.24 que “ *Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que esta deba producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma*” y el art 25 que “*Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha,relativas a una misma finca,se atendera a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos*”. Y el art.17 conforme al cual extendido el asiento de presentación “*no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento*”.

“Artículo 24. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma.”

“Artículo 25. Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de

igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de presentación en el Registro de los títulos respectivos.”

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

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.”

Estos efectos se mantienen pero con dos matizaciones:

- 1º Que el procedimiento registral propiamente se inicia con el Libro de Entrada.
- 2º. Que el orden de ingreso de los documentos en el Libro de Entrada en función de su hora y vía de ingreso, va a condicionar el orden de presentación y por tanto la prioridad.

VIII. EL LIBRO DIARIO: SU MODO DE LLEVANZA Y CONSTANCIA DE LAS INCIDENCIAS RELATIVAS A LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN.

En cuanto al modo de llevanza del Diario, habrá que estar de una parte a lo dicho con ocasión al Libro de Entrada acerca de la informatización de los libros registrales y de otra, a lo dispuesto en los Arts. 416 y siguientes del RH, que han venido siendo objeto de análisis en otros apartados de este trabajo.

Correspondería aquí únicamente llamar la atención sobre:

- 1º La necesidad de replantearse la naturaleza y eficacia de la fecha de la diligencia de cierre en relación con la de los asientos (Arts. 423 y 424 RH).
- 2º La utilización de técnicas informáticas para la consignación del pende (Art.426 RH).
- 3º El reconocimiento de la posibilidad de que, las diversas notas que han de ponerse al margen del asiento de presentación en la medida en que se refieran a aspectos puramente procedimentales de relación con el interesado puedan constar también, en el recibo de presentación con la firma del interesado o su representante facilitando así la gestión diaria de la oficina, y sin perjuicio de la utilización especialmente en cuanto a las notas de despacho del libro auxiliar autorizado por la Resolución 8 de Enero de 1991 y que evidentemente también se podrá llevar por procedimientos informáticos

IX. LA CONDICION DE INTERESADO PRESENTANTE O PORTADOR DEL DOCUMENTO CON RELACION AL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

El procedimiento registral esta presidido por dos principios básicos:

1º El principio de voluntariedad de la inscripción (no existe para el interesado obligación de inscribir, salvo excepciones, y la inscripción no es sino una carga en cuanto presupuesto para que el titular del derecho goce de los beneficios de la protección registral).

2º El principio de rogación (el procedimiento registral se inicia y concluye a instancia de parte mediante la solicitud inicial de inscripción del interesado que se materializa en la presentación del título y el mantenimiento por este hasta su conclusión de la pretensión de inscripción) .

Ambos principios obligan a plantearse en primer lugar en quien concurre la condición de interesado para reconocerle la legitimación en orden a la iniciación y promoción del procedimiento registral hasta su terminación.

El Art.6 de la LH establece:

“Artículo 6. La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a. Por el que adquiera el derecho.*
- b. Por el que lo transmita.*
- c. Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.*
- d. Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.”*

De dicho artículo se deduce que el interesado es cualquier persona en la que concurra la condición de adquirente o transmitente del derecho que deba ser objeto de inscripción o cualquier otra persona, que sin transmitir ni adquirir directamente el derecho, resulte favorecido o perjudicado por la inscripción, y en consecuencia, con interés en que esta se practique.

Es al interesado que presenta el título para su inscripción al que la Ley le reconoce toda una serie de derechos en relación con el procedimiento registral:

1º. Derecho a retirar el título ,con devolución o no posterior del mismo a la oficina (artículo 18.2 LH y 427 RH).

2º. Derecho a desistir durante la vigencia del asiento de presentación total o parcialmente de su solicitud de inscripción (artículo 6 LH y 433 del RH).

3º. Derecho a tener conocimiento de la calificación (artículo 18 y 19 bis LH).

4º. Derecho a solicitar la inscripción parcial (artículo 19 bis y 322 LH y 434 RH).

5º. Derecho a solicitar la calificación sustitutiva (artículo 19 bis LH)

6°. Derecho a recurrir la calificación ante la Dirección General de los Registros y el Notariado o ante el Juez de Primera Instancia competente (artículo 325 LH).

7° Derecho a acudir a los Tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad del título (artículo 66 LH).

8°. Derecho a subsanar los defectos con aportación en su caso de los documentos que fueren necesarios para ello (artículo 66 LH).

9°. Derecho a solicitar información sobre los medios de subsanación de los defectos advertidos en el título presentado para su inscripción (artículo 253 LH).

10°. Derecho a solicitar anotación preventiva por defecto subsanable (artículo 66 LH).

11°. Derecho a solicitar minuta de la redacción del asiento a practicar (artículo 258 LH).

12° Derecho a determinar en caso de presentación simultánea el orden de presentación de los títulos (Art.422 RH).

Y estos derechos le corresponden al interesado, cualquiera que fuere la naturaleza de su título (notarial, judicial, administrativo o privado) y la forma en el que el mismo pueda ser presentado (físicamente, por correo, por telefax o telemáticamente), y de ahí, la necesidad de su perfecta identificación desde el mismo momento del ingreso de su título en el Libro de Entrada, con indicación del medio preferente o lugar a efectos de notificaciones .

Se hace pues necesario que, cualquiera que sea la forma de presentación de los documentos y especialmente en los casos de presentación telemática, se dejen a salvo los derechos de intervención en el procedimiento registral del interesado en los mismos .Lo que obligará a que paralelamente a la entrada en funcionamiento de la presentación telemática lo haga el sistema de comunicación o notificación a los interesados.

Ahora bien, este interesado puede promover la inscripción e intervenir en el procedimiento por sí mismo, solicitando él directamente la presentación del título o valiéndose de otra persona a la que se encarga solicite la presentación del mismo. De esta forma aparece así la figura del presentante al que el Art.39 RH le atribuye la condición de representante del interesado al establecer:

“Artículo 39. Se considerará comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.”.

En su condición de tal, el RH le reconoce legitimación para en nombre del interesado realizar actos dentro del procedimiento registral. Sin embargo, el Reglamento Hipotecario no es muy preciso cuando al hablar de quien esta legitimado para ciertos actos (unos casos habla de presentante, otros de interesado y otros de presentante o interesado) y además concede al presentante unas facultades excesivas para la representación presunta que se deriva del Art.39 RH.

Diferente a la condición de presentante es la de simple portador del documento como persona que, en nombre de quien solicita la presentación del documento, es simplemente la encargada de aportar materialmente el mismo al Registro.

Las recientes sentencias del Tribunal Constitucional donde se declaran inconstitucionales los artículos de los diferentes textos legales de los impuestos de transmisiones patrimoniales y sucesiones y donaciones que, de forma análoga al Art.39 RH atribuían al presentante la condición de representante del sujeto pasivo con facultades de intervenir en todas las actuaciones del procedimiento, por constituir una vulneración de la prohibición de indefensión del Art.24 CE en la medida que privan al interesado del régimen general de notificaciones y de intervención en el procedimiento al que en principio tendría derecho, obligan a ir replanteándose la amplitud de la representación del interesado por el presentante y la necesidad de que el mismo cuente con la autorización expresa del interesado para representarle en el procedimiento registral. (al menos para todos aquellos actos que no merezcan la consideración de actos de mero trámite)

Lo que esta claro en todo caso es que en procedimiento registral habrá de contarse desde el primer momento con la persona del interesado o quien autorizado por este y en su representación presente el documento.

Por ello la presentación física podrá ser realizada por el interesado o por un tercero que se encargue de la presentación que asumirá así la condición de presentante.

En la presentación por correo el presentante será el remitente del documento, debiéndose asimilar a este supuesto el de remisión a través de servicio de mensajería en cuyo caso, deberá considerarse presentante al que remite el documento contratando estos servicios en lugar de los de Correos. Serían simple portadores del documento el empleado de Correos o de la empresa de mensajería.

En la presentación por telefax, bien lo sea el órgano judicial, administrativo o Notario o el propio Registrador en el caso de presentación de Registro a Registro, el remitente no se convierte por tal remisión en presentante del documento. El presentante del documento será quien aporte el título original en la oficina, bien por personación física o por correo, bien sea éste, conforme a lo dicho anteriormente, el propio interesado que promueve la inscripción o un tercero en su nombre.

En lo que se refiere en especial, a la presentación por telefax del Notario, la posibilidad que le concede el Art.249 nº2 del RN para remitir por telefax o cualquier otro medio al Registro competente comunicación de haber autorizado escritura susceptible de ser inscrita para la practica del asiento de presentación *“por su sola propia voluntad o necesariamente cuando así lo solicite el interesado”*, debe enmarcarse dentro de las posibilidades que la norma otorga al Notario para la colaboración en la seguridad del trafico jurídico inmobiliario. Pero ni le otorga ni le impone la condición de presentante por el simple hecho de esta remisión y con independencia que la pueda tener también, si a su condición de remitente se une la de presentante por haber recibido tal encargo del interesado de manera expresa.

En igual forma a la presentación por telefax debe interpretarse la situación del Notario en la presentación telemática, con respecto a la cual el Art.112 Ley 24/2005

establece que “*Salvo indicación expresa en contrario de los interesados los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la Propiedad ,mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en estos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario autorizante ,interviniente o responsable del protocolo....*” y el Art.248 nº2 que entre las circunstancias a constar en el Libro de Entrada señala con entidad propia “*la persona que los presente*”.

X. LA PRORROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACION Y EL DESESTIMIENTO. BORRADOR DE PROPUESTAS PARA UNA FUTURA REFORMA REGLAMENTARIA. (1)

Una de las finalidades del asiento de presentación, la más importante, es la de fijar la fecha a partir de la cual producirá sus efectos el asiento definitivo que en su día se practique.

Característica esencial del asiento de presentación es el de ser un asiento provisional, de duración temporalmente limitada. Ha de tener la duración imprescindible que permita, que dentro del plazo de su vigencia el interesado y el Registrador puedan realizar las actividades encaminadas respectivamente a la obtención y a la práctica de la inscripción.

Por ello, siempre que se den circunstancias excepcionales y concretas que vamos a examinar, la ley autoriza la prórroga del asiento, como medida cautelar prevista a favor del interesado a fin de que pueda conservar la prioridad ganada con la presentación del documento.

Partiendo del carácter excepcional de la prórroga, ya que la misma produce importantes efectos en el procedimiento registral que no sólo afectan al titular del documento que motivó el asiento prorrogado, sino, en su caso, a los titulares de documentos que motivaron asientos anteriores o posteriores a éste relativos a la misma finca, la prórroga ha de tener como requisitos fundamentales los siguientes:

- a) Duración temporal: Debe estar también sujeta a una limitación de tiempo derivada de la propia naturaleza provisional del asiento de presentación. No es admisible una prórroga indefinida.
- b) Numerus clausus: Los supuestos de prórroga del asiento han de estar expresamente previstos por las normas. Su regulación ha de ser clara y precisa. Es fundamental que la fecha de caducidad del asiento de presentación no ofrezca dudas, ya que la inscripción practicada una vez caducado el asiento de presentación es nula.

(1) BIBLIOGRAFIA CONSULTADA PARA LA REDACCION DE ESTAS NOTAS:

-Las prorrogas del asiento de presentación tras la publicación de la Ley 24/2005 de 18 de Noviembre de reformas para el impulso a la productividad. Autor: Alfonso Rentaría. Boletín Colegio Registradores nº 119, página 2891 y siguientes.

-Código de legislación inmobiliaria hipotecaria y del Registro Mercantil. Autor: José Manuel García García.

-Derecho Inmobiliario, registral hipotecario. Tomo II Autor: José Manuel García García.

-El recurso administrativo contra las calificaciones negativas registrales. Autor: Jesús González Pérez.

- c) La circunstancia de la prórroga ha de constar expresamente en los libros del Registro para que pueda ser conocida por todos.

Hasta la publicación de la Ley de 27-diciembre-2001, los supuestos de prórroga del asiento de presentación se recogían en el artículo 66 párrafo final de la Ley Hipotecaria, artículo 255 de la Ley Hipotecaria y artículo 432 del Reglamento Hipotecario.

La Ley de 27-Diciembre-2001 alteró, en parte, la regulación hasta entonces vigente contemplando supuestos de prórroga legal en los artículos 18 y 323 de la Ley Hipotecaria.

La Ley de 30-Diciembre-2003 introdujo un nuevo párrafo en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria para fijar un límite a la prórroga del asiento de presentación en caso de recurso administrativo contra la calificación del Registrador.

Finalmente la Ley de 18-Noviembre-2005, aunque ha dado nueva redacción a los artículos 18, 66 y 327.10 de la Ley Hipotecaria, no ha introducido ninguna modificación esencial en esta materia.

La regulación reglamentaria, sin embargo, no ha sufrido variación desde la reforma de 12.Noviembre.1982 por lo que las modificaciones legislativas imponen necesidad de su revisión y adaptación y, en algún supuesto como en el caso de recurso judicial contra la calificación del Registrador, el desarrollo de la regulación legal escasa en esta materia.

Supuestos concretos de prórroga del asiento de presentación.

1.- PRÓRROGA POR DEVOLUCIÓN DEL TÍTULO PREVIAMENTE RETIRADO, APORTACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSANATORIOS O INSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO PRESENTADO CON ANTERIORIDAD EN EL PLAZO DE LOS ÚLTIMOS QUINCE DÍAS DE VIGENCIA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria redactado por Ley 18-Noviembre-2005 establece el plazo máximo de quince días, desde la fecha del asiento de presentación, para practicar la inscripción del documento presentado, pero añade que “si el título se hubiera 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.”

De conformidad con lo dispuesto en este artículo, si el documento previamente retirado se devuelve en los últimos quince días de vigencia del asiento, o si el documento presentado se aporta de nuevo al Registro subsanados los defectos puestos de manifiesto por el Registrador en su calificación O se acompañan los documentos

complementarios que subsanen estos defectos en los últimos quince días de vigencia del asiento o si se despacha un documento previo en los últimos quince días de vigencia del asiento de presentación del documento posterior, el plazo de duración del asiento quedará prorrogado “hasta la terminación del plazo de inscripción”. Es decir, la prórroga será por los días que falten desde la aportación, subsanación o despacho del documento previo para completar el plazo máximo de quince días que para la inscripción establece el propio artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de que la Dirección General de los Registros y del Notariado hubiese concedido un plazo extraordinario de hasta quince días más para la inscripción, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación será por los días que falten para completar el plazo de máximo de inscripción, ya que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dice que “el asiento se entenderá prorrogado hasta la terminación del plazo de inscripción.”

Son, pues, tres los supuestos que según el artículo provocan la prórroga del asiento:

- 1.- Documento presentado que se retira por el presentante y se devuelve en los últimos quince días de vigencia del asiento.
- 2.- Documento presentado y calificado negativamente con defectos subsanables.

Hay que tener en cuenta que la calificación negativa habrá provocado ya la prórroga legal del asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria y que, además, el interesado habrá podido solicitar la anotación de suspensión a que se refieren los artículos 66, 42.9 y 323 de la Ley Hipotecaria, que de hecho supone otra prórroga del asiento de presentación.

En estos casos, si la devolución del documento con los defectos subsanados en la forma que resulte de la calificación o si la aportación de los documentos subsanatorios tiene lugar en el plazo de los quince últimos días de vigencia del asiento, éste quedará prorrogado de nuevo por los días que falten para completar este plazo de inscripción.

Si el documento se aporta de nuevo sin subsanar los defectos, o habiéndose subsanado sólo parte de ellos, de forma que el Registrador no realice una nueva calificación por no haberse producido ninguna variación en los documentos presentados respecto todos o parte de los defectos alegados, la reiteración de la calificación por el Registrador por no haberse realizado la subsanación, no produce en ningún caso nueva prórroga del asiento de presentación (artículo 323.3 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario, si el interesado ha procedido a la subsanación, la nueva calificación si esta es negativa, provocará una nueva prórroga –artículo 323.3 Ley Hipotecaria-.

- 3.- Despacho de un documento presentado con anterioridad en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación del documento presentado posteriormente.

Es acertada la previsión legal de que el asiento de presentación de este último documento quede prorrogado hasta completar el plazo de quince días fijado para la inscripción contados desde el despacho del documento presentado con anterioridad.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin embargo, no ha previsto el supuesto de prórroga para el caso contrario, es decir, cuando para la inscripción de un documento, en aplicación del principio de tracto sucesivo, fuere necesaria la inscripción previa de un documento presentado con posterioridad y ésta última se realizara en los últimos quince días de vigencia del asiento del documento presentado antes. Este supuesto de prórroga fué introducido por la reforma reglamentaria de 12-Noviembre-1982 en el artículo 432.1.c) del Reglamento Hipotecario que, con la debida adaptación a los plazos fijados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha de entender vigente. Por ello, el plazo de duración del asiento de presentación del documento previamente presentado ha de quedar prorrogado por los días que falten para completar los quince días desde la inscripción del documento posterior ó hasta el día en que caduque el asiento de este último documento.

Como indica José Manuel García García, se trata de favorecer la prioridad del documento primeramente presentado sin que pueda decaer por el defecto de falta de previa inscripción, cuando el documento que subsana la falta de tracto se encuentra ya presentado en el Registro.

Según el precepto y como, de acuerdo con él, resolvió la Dirección General en Resolución de 14-Enero-1985, el día en que caduque el asiento de presentación del documento previo presentado después, caducará también el asiento de presentación del documento presentado con anterioridad. En este caso, no tiene fundamento prolongar por más tiempo la vigencia del asiento del documento presentado con anterioridad cuya inscripción precisa de la previa del documento presentado después y, ello sin perjuicio de que el interesado pueda utilizar los medios que considere convenientes para defender su derecho a obtener la inscripción.

Características comunes a todos los supuestos de prórroga referidos son:

- El cómputo del plazo de la prórroga hasta completar el máximo de quince días comenzará a partir del día siguiente de la devolución del documento previamente retirado, de la devolución del documento una vez subsanado o de la devolución de los documentos que produzcan la subsanación o a partir del día siguiente al despacho del documento presentado con anterioridad o al despacho del documento previo presentado con posterioridad.

Para evitar dudas acerca de la duración definitiva del asiento de presentación esta aclaración es conveniente que conste en la reforma reglamentaria.

- Del plazo de la prórroga deben excluirse los días inhábiles de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de fecha 26-Noviembre-1992 y en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario.

- En todos estos casos el Registrador extenderá de oficio nota al margen del asiento de presentación indicando el hecho de la prórroga, la causa que la produce y la fecha en que concluye la vigencia del asiento prorrogado.

- En la inscripción que se practique y en la nota de despacho del documento presentado también se hará referencia a la circunstancia de haber quedado prorrogado el asiento de presentación.

2.- PRORROGA POR CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR.

Este supuesto de prórroga ha sido introducido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria por la Ley de 27 de Diciembre de 2.001.

Sus características esenciales son las siguientes:

- Es una prórroga automática que deriva directamente de la ley por lo que el Registrador la ha de practicar de oficio.

- Se produce en el caso de calificación negativa del documento o de cláusulas concretas del mismo, siendo indiferente que la calificación suspenda o deniegue la inscripción del documento presentado.

También se produce esta prórroga según dice el art. 323 Ley Hipotecaria, cuando el Registrador denegare “la práctica de la inscripción de los títulos no calificados en plazo”. La expresión del artículo no es muy clara, pero parece estar refiriéndose al caso de calificación negativa realizada por el Registrador sustituto a instancia del interesado cuando el Registrador competente no haya calificado en plazo, ni siquiera después de la intimación a que se refiere el art. 19 bis Ley Hipotecaria. En este supuesto la calificación del documento la realiza el Registrador sustituto y contra ella cabe la interposición de recurso o la nueva petición de calificación sustitutiva (art.3 del RD de 1 de Agosto de 2.003 y art. 18.3 Ley Hipotecaria reformado por la ley de 18 de Noviembre de 2.005). Sin embargo, en caso de que la calificación sustitutiva se solicite para impugnar la calificación negativa del Registrador competente, la calificación negativa del Registrador sustituto que confirme la calificación negativa del Registrador sustituido no provoca una nueva prórroga del asiento de presentación, ya que éste se prorrogó automáticamente con la calificación negativa del Registrador sustituido.

-El plazo de la prórroga es el de 60 días hábiles y su cómputo comienza a partir del día siguiente a la recepción de la notificación de la calificación negativa por el interesado y por el funcionario que autorizó el documento calificado negativamente. Se ha de tener en cuenta para el cómputo la fecha de recepción por el último de los destinatarios.

-Según el art. 322 Ley Hipotecaria la notificación de la calificación negativa se efectuará de conformidad con lo previsto en los arts. 58 y 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de 26 de Noviembre de 1.992. Será válida la realizada por vía telemática si el interesado lo hubiera manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. La notificación telemática de la calificación ha planteado problemas prácticos que, aunque parecen de poca importancia, tienen de hecho gran trascendencia dentro del procedimiento. Hemos visto como el cómputo del plazo de la prórroga comienza, en este caso, desde el día siguiente al que se haya recibido la última notificación de la calificación negativa, por lo que si uno de los

notificados no la da por recibida por no considerar el medio de notificación empleado hábil para producir los efectos de la notificación, no comenzará el cómputo del plazo de prórroga y por ello el cómputo del plazo de caducidad del asiento de presentación.

Los Registradores hemos entendido que la salvedad de los efectos de la notificación telemática previstos en el art. 322 Ley Hipotecaria se establecían para el interesado presentante del documento, que podía carecer de los medios técnicos adecuados para recibir la notificación de la calificación de esta forma, pero no para el funcionario que autorizó el documento calificado negativamente, ya que desde el Real Decreto de 29 de Diciembre de 1.994 de colaboración entre Notarías y Registros de la Propiedad, y partiendo de el necesario y obligado deber de colaboración entre funcionarios de la Administración, se admitió no sólo la práctica de notificación por vía telemática sino incluso la presentación de documentos en el Registro de la Propiedad y la emisión de publicidad formal y su actualización inmediata.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, sin embargo, en una interpretación exclusivamente literal del precepto, ha resuelto que la notificación telemática de la calificación sólo surtirá efectos si así lo admite el destinatario de la misma, sin distinguir entre presentante y funcionario autorizante del documento.

- Para evitar que la prórroga del asiento se convierta en indefinida el art. 323.3 de la Ley Hipotecaria establece que, si dentro del plazo de vigencia del asiento ya prorrogado, se vuelve a presentar el documento y el Registrador comprueba que no se ha producido ninguna variación en el mismo, ni se aportan otros nuevos que produzcan la subsanación, la confirmación de la calificación negativa no provocará una nueva prórroga del asiento.

Si aportado de nuevo el documento resulta que la subsanación ha sido parcial en cuanto a alguno de los defectos señalados, la solución ha de ser idéntica. La calificación negativa que confirme en parte la anterior no puede provocar una nueva prórroga sencillamente porque no hay nueva calificación.

Como antes vimos, si el interesado aporta el documento subsanado o nuevos documentos que motiven una nueva calificación, si ésta fuere negativa, procederá una nueva prórroga.

Sin embargo, si el documento se presenta de nuevo una vez caducado el asiento de presentación, la calificación negativa, aunque sea reiteración de la anterior, sí producirá la prórroga del asiento, ya que con la nueva presentación se inicia otra vez el procedimiento registral con todos sus trámites y efectos.

- El hecho de la prórroga del asiento de presentación se hará constar por nota al margen en la que, según el art. 323 Ley Hipotecaria, figurará además la fecha de recepción de la última notificación de la calificación negativa.

También se hará constar el hecho de haber quedado prorrogado el asiento de presentación en la nota de calificación del documento.

3.- PRORROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACION POR INTERPOSICION DE RECURSO CONTRA LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR.

Este supuesto de prórroga está previsto: a) En el artículo 66 párrafo final de la Ley Hipotecaria que prevé la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, al decir “En el caso de recurso contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva”. Y b) En el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria que regula el plazo de duración de la prórroga del asiento de presentación en caso de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y por ello, el plazo para practicar la inscripción del documento calificado negativamente o la inscripción de los documentos presentados posteriormente cuyo despacho quedó pendiente de la resolución del recurso, una vez que la Dirección General de los Registros y del Notariado haya dictado resolución expresa o exista resolución presunta en los términos que veremos.

Después de la Ley de 18 de Noviembre de 2.005 el interesado puede impugnar la calificación negativa del Registrador por varios medios:

1.- Puede solicitar calificación sustitutiva en los términos regulados por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto de 1 de Agosto de 2.003.

Este supuesto no provoca la prórroga del asiento de presentación ya que la calificación del Registrador sustituto se ha realizar en plazo breve, por lo que es suficiente la prórroga del asiento de presentación motivada por la calificación negativa.

En caso de calificación sustitutiva, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, lo que queda en suspenso es el plazo para recurrir la calificación del Registrador sustituido en caso de que el Registrador sustituto reitere la calificación negativa de aquél.

2.- Puede interponer recurso administrativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y, en su caso, recurrir ante el jurisdicción civil la resolución desestimatoria que la Dirección General dicte (art. 66 y 325 a 327 Ley Hipotecaria).

3.- Puede recurrir directamente ante la jurisdicción civil. Esta posibilidad ha sido introducida por la Ley de 18 de Noviembre de 2.005 (art. 66, 324 y 328 Ley Hipotecaria).

En estos dos últimos supuestos, la interposición del recurso o de la demanda produce la suspensión de la vigencia del asiento de presentación, en terminología del artículo 66 de la Ley Hipotecaria, o su prórroga, término que emplea el art. 327.11 de la Ley Hipotecaria.

La primera cuestión que se plantea, por tanto, es la de resolver si la reclamación contra la calificación del Registrador produce la suspensión o la prórroga de la vigencia del asiento de presentación. Técnicamente los conceptos son distintos ya que, en el caso de suspensión el plazo de vigencia del asiento se paraliza desde la interposición de la reclamación hasta que se dicte resolución definitiva y en el caso de la prórroga el plazo

sigue corriendo perdiendo el asiento su vigencia cuando dictada resolución definitiva, transcurran los plazos legales para la inscripción acordada, previa subsanación de defectos en su caso.

En principio, la suspensión de la vigencia del asiento de presentación concede al interesado una posición más ventajosa para conservar la prioridad ganada con la presentación ya que, una vez dictada la resolución del recurso, si el plazo de vigencia del asiento en el momento de la interposición del mismo era aún dilatado, contará con más tiempo para aportar los documentos a los efectos de la inscripción en caso de que el recurso sea estimado o para subsanar los defectos en caso de que la Dirección General confirme la calificación de suspensión del documento. El artículo 126 del Reglamento Hipotecario, que actualmente está de hecho modificado por la nueva regulación legal, parecía referirse a este supuesto al decir que “si la resolución declarase subsanable el defecto, podrá ser subsanado dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se hubiera recibido en el Registro el traslado de la misma, salvo si fuera mayor el plazo de vigencia del asiento de presentación...”.

Sin embargo, la regulación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, prevista para el caso de que el recurso se plantee ante la Dirección General, parte de que la interposición del mismo produce el efecto de prorrogar la vigencia del asiento de presentación, no sólo porque en su apartado cuarto utilice expresamente este término, sino porque en su apartado décimo regula los efectos que produce la resolución que se dicte, partiendo de la base de que el asiento de presentación queda prorrogado desde que el recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad que calificó negativamente hasta que, habiéndose dictado la resolución definitiva, transcurra el plazo previsto en la ley para la práctica de los asientos que sean procedentes en los términos que veremos.

Por ello, teniendo en cuenta que el artículo 66 de la Ley Hipotecaria dicta un mandato de suspensión que se desarrolla como prórroga en la propia Ley, al menos en caso de que se interponga recurso administrativo contra la calificación del Registrador, creo que el desarrollo reglamentario de la materia debe hacerse partiendo de que estamos ante un supuesto de prórroga y no de suspensión de la vigencia del asiento de presentación

En el caso de recurso ante la Dirección General vamos a examinar el juego de la prórroga del asiento de presentación contemplando las siguientes hipótesis:

A.- Resolución estimatoria expresa dictada por la Dirección General en el plazo legalmente previsto en el artículo 327.9 de la Ley Hipotecaria de tres meses desde que el recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad cuya calificación negativa se recurre.

La resolución revoca la nota de calificación del Registrador dando la razón al recurrente. Es evidente que éste no tendrá interés alguno en recurrir contra esta resolución y que el único que tendrá interés en hacerlo es el Registrador, ya que después de la modificación de la Ley Hipotecaria por Ley de 18 de Noviembre de 2.005, no están legitimados para recurrir los titulares de derechos que constaren en el Registro y pudieren resultar afectados por la resolución, posibilidad que fue admitida por la Ley 53/2002 de 30 de Diciembre.

Por su parte, la legitimación para recurrir ante la jurisdicción civil, sólo se la concede la ley al Registrador en el caso de que la resolución de la Dirección General “afecte a un derecho o interés del que se titular”, expresión de alcance dudoso.

Pues bien, en caso de resolución estimatoria expresa de la Dirección General, el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria señala que el plazo para practicar los asientos procedentes empezará a contarse desde que hayan transcurrido dos meses desde su publicación en el BOE, a cuyo efecto hasta que transcurra dicho plazo “seguirá vigente la prórroga del asiento de presentación”.

Por ello, el asiento de presentación quedará prorrogado hasta transcurridos dos meses desde la publicación de la resolución en el BOE y, si dentro de dicho plazo no se interpone recurso judicial, durante quince días más que es el plazo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para la práctica de la inscripción.

Si se interpone recurso judicial y, por tanto si la Resolución de la Dirección general no adquiriera firmeza, la prórroga del asiento continuará vigente hasta la resolución definitiva.

El interesado ha de aportar los documentos calificados para obtener la inscripción acordada por la Dirección General si la resolución adquiere firmeza, dentro del plazo de la prórroga y si los aporta dentro de los últimos quince días de vigencia del asiento, el mismo quedará prorrogado por los días que falten para completar los quince días conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador una vez publicada la Resolución de la Dirección General pondrá nota al margen del asiento de presentación haciendo constar el sentido de la misma y su fecha.

Lo que no se entiende es por qué el Registrador que sepa que no va a acudir a la vía jurisdiccional, tiene que esperar para practicar la inscripción acordada por la Dirección General a que transcurran dos meses desde la publicación de la resolución en el BOE. El mandato del artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria era correcto cuando también podían acudir a la jurisdicción civil los titulares de derechos afectados por la resolución, pero actualmente es perfectamente posible que el Registrador que tenga clara su intención de no impugnar la resolución de la Dirección General en la jurisdicción civil, pueda inscribir inmediatamente desde la publicación de la resolución en el BOE, entendiendo el plazo fijado por el artículo 327.11 como un plazo máximo de duración de la prórroga. De este modo podrá practicar la inscripción desde el momento en que el interesado le aporte los documentos calificados.

B.- Resolución desestimatoria expresa dictada por la Dirección General en el plazo legalmente previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

En este caso la resolución de la Dirección General confirma la calificación negativa del Registrador, por lo que el interesado puede acudir a la jurisdicción civil para obtener una resolución favorable que permita la inscripción.

El artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria establece que el asiento de presentación quedará prorrogado hasta que transcurran dos meses desde la publicación de la

resolución en el BOE. Si dentro de este plazo le consta al Registrador por comunicación del interesado o del propio juzgado o de cualquier otro modo que se ha interpuesto recurso judicial, continuará la prórroga del asiento pero, en caso contrario, caducará el mismo y el Registrador podrá despachar los posibles documentos que hubieran motivado asientos de presentación posteriores también prorrogados. El despacho de éstos últimos exigirá la previa cancelación, por nota marginal, del asiento de presentación del documento cuya calificación negativa se ha recurrido.

Si la resolución de la Dirección General desestima el recurso confirmando la calificación de suspensión del Registrador, el interesado que decida no recurrir y subsanar los defectos tendrá que hacerlo y presentar los documentos en el plazo máximo de dos meses desde la publicación de la resolución de la Dirección General en el B.O.E, ya que en otro caso la resolución desestimatoria ganará firmeza y caducará la vigencia del asiento de presentación.

En resumen, la actuación del Registrador será la siguiente:

- Una vez publicada la resolución de la Dirección General pondrá nota al margen del asiento de presentación haciendo constar que ha sido desestimado el recurso y la fecha de la publicación de la resolución en el BOE.
- Si conoce que se ha interpuesto por el interesado recurso judicial, extenderá nueva nota marginal haciendo constar esta circunstancia y la de subsistencia de la prórroga del asiento de presentación.
- Si no tiene noticia de que se haya interpuesto recurso judicial, pasados dos meses desde la publicación de la resolución de la Dirección General en el BOE, o si en dicho plazo no se aportan los documentos que subsanen los defectos puestos de manifiesto en la calificación confirmada por la Dirección General, cancelará el asiento de presentación por nota marginal y procederá al despacho, dentro del plazo legal de quince días hábiles de los documentos presentados posteriormente.

C.- Resolución presunta:

Si en plazo de tres meses desde que el recurso tuvo entrada en el Registro la Dirección General no dicta resolución expresa, el recurso se entiende desestimado y queda expedita la vía jurisdiccional (artículo 327.9 LH).

La aplicación de la teoría administrativa del silencio negativo al procedimiento registral no está exenta de problemas, dada la naturaleza especial de este procedimiento en el que no sólo están implicados el interesado y la Administración sino que pueden estarlo los titulares de asientos posteriores cuyo despacho depende de la inscripción del documento que motivó el asiento de presentación precedente o de su cancelación por caducidad.

La Ley Hipotecaria señala en el artículo 328, modificado por la Ley de 18 de Noviembre de 2.005, que el plazo para interponer el recurso judicial en caso de resolución desestimatoria presunta es el de cinco meses y un día desde que el recurso tuvo entrada en el Registro que calificó negativamente y añade en el artículo 327.11 introducido por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre que transcurrido un año y un día

hábil desde la interposición del recurso gubernativo vencerá la prórroga del asiento de presentación, salvo que al Registrador le conste la interposición del recurso judicial.

La consecuencia del vencimiento de la prórroga del asiento de presentación es su cancelación por caducidad y el despacho de los asientos posteriores que, a su vez, quedaron prorrogados por la prórroga del anterior motivada por la interposición del recurso.

En conclusión, el efecto que se deriva de la regulación contenida en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria en caso de que la Dirección General de los Registros y del Notariado no resuelva en plazo es el siguiente:

La prórroga del asiento de presentación motivada por la interposición del recurso (art. 66 y 327.4 LH) se mantiene en todo caso hasta transcurrido un año y un día desde que el recurso tuvo su entrada en el Registro. En este plazo el interesado podrá interponer recurso judicial, y la Dirección General podrá dictar la resolución que proceda, incluso estimatoria del recurso, pero si la Dirección General dicta resolución expresa pasado el año y el día hábil, y por ello, y conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, el interesado recurre a la vía judicial pasado el año y día hábil una vez obtenida la resolución de la Dirección General, de igual manera que si pretende la inscripción por haber estimado el recurso la Dirección General en resolución dictada pasado ese plazo, habrá perdido la prioridad ganada al haber quedado sin efecto la prórroga del asiento de presentación con todas las consecuencias que de ello se derivan. El Registrador habrá cancelado el asiento de presentación transcurrido ese plazo, salvo que se le haya comunicado o le conste la interposición del recurso judicial, y procederá, en su caso, al despacho de los asientos posteriores.

Es cierto que el artículo 66 de Ley Hipotecaria en su inciso final establece que la prórroga del asiento de presentación en caso de recurso durará hasta su resolución definitiva, pero esta declaración hay que interpretarla de acuerdo con la regulación del procedimiento hipotecario. El artículo establece un mandato genérico de acuerdo con el que, siempre que se cumplan todos los trámites previstos en la Ley, es decir que se interpongan los recursos procedentes y el Registrador tenga conocimiento de este hecho, el interesado mantendrá la prioridad ganada hasta la resolución definitiva del recurso. En otro caso, el asiento de presentación se cancelará dada la naturaleza especial del procedimiento administrativo a la que antes hemos aludido, ello con independencia de que se considere ajustada a derecho o no la resolución extemporánea de la Dirección General.

La regulación del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, añadiendo un plazo de caducidad a la prórroga del asiento de presentación fácilmente computable y, en consecuencia, cognoscible por el Registrador, el recurrente y los terceros interesados, potencia la seguridad jurídica, equilibrando los intereses en juego tanto del recurrente, como el de los demás interesados en lograr el acceso al Registro, sin más demoras que las indispensables para salvaguardar la posición del recurrente en el proceso.

El Registrador hará constar de oficio por nota al margen del asiento de presentación: a) la cancelación por caducidad de la prórroga del asiento de presentación y por ello del propio asiento por haber transcurrido un año y un día hábil desde que el recurso entró en el Registro sin que le conste que se haya interpuesto recurso judicial, o

b) nota expresiva de la interposición de recurso judicial y por ello de mantenimiento de la prórroga.

4.- RECURSO JUDICIAL.

Si el interesado opta por interponer directamente recurso judicial contra la calificación del Registrador, el asiento de presentación del documento calificado negativamente quedará suspendido, conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria, desde el día en que se interponga la demanda hasta el de su resolución definitiva.

Se reproduce de nuevo el problema de si la interposición de la demanda produce la suspensión o prórroga de la vigencia del asiento de presentación, agravado en el caso de interposición de recurso judicial contra la calificación del Registrador, porque en este supuesto no es directamente aplicable el artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria previsto para el caso de que el recurso se interponga ante la Dirección General. Puede sostenerse que la solución ha de ser idéntica porque el artículo 66 párrafo final de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por Ley de 18 de Noviembre de 2.005, equipara a estos efectos el recurso judicial y el administrativo; porque en materia de procedimiento administrativo y, en concreto, en un tema como el de vigencia del asiento de presentación, la actuación del Registrador y de los interesados ha de ajustarse a reglas claras y precisas, y porque si la Ley Hipotecaria, aún empleando los dos términos, desarrolla la suspensión como un supuesto de prórroga, se ha de entender que ésta ha sido la opción elegida por el legislador.

Sin embargo, la dicción del artículo 66 de la Ley Hipotecaria es terminante y hemos visto como la suspensión de la vigencia del asiento de presentación concede una posición más ventajosa al interesado ya que, una vez obtenida sentencia favorable a la inscripción, podrá tener un mayor plazo para presentar los documentos necesarios para ella o, aún en el caso de sentencia desfavorable que confirme la calificación de suspensión realizada por el Registrador, podrá contar con el plazo que le quede de vigencia del asiento de presentación para subsanar los defectos y obtener la inscripción.

Por ello, es aventurado sostener en este supuesto para el que no se cuenta con el apoyo del artículo 327.11 de la Ley Hipotecaria, que la interposición del recurso judicial produce la prórroga y no la suspensión de la vigencia del asiento. La reforma reglamentaria ha de elegir, sin duda, una de las dos opciones porque la regulación en esta materia exige claridad, precisión y equilibrio entre los intereses en juego.

Partiendo de que en este caso el efecto de la interposición del recurso judicial produce la suspensión y no la prórroga del asiento a la vista del artículo 66 de la Ley Hipotecaria y de que para la práctica de los asientos que sean procedentes hay que esperar a que la sentencia que se dicte sea firme:

- El Registrador hará constar la suspensión por nota extendida al margen del asiento, siempre que dentro de su vigencia haya tenido conocimiento de la interposición del recurso judicial por comunicación del interesado o del propio Juzgado o por cualquier otro medio.

- Solo procederá a la cancelación del asiento de presentación cuya vigencia se ha suspendido, cuando se acompañe testimonio de la sentencia firme recaída que desestime el recurso por defecto insubsanable, caso en el que el Registrador podrá proceder al despacho de los documentos presentados posteriormente. El Registrador extenderá nota al margen del asiento de presentación relativa a la sentencia recaída y a la cancelación del asiento.

Si la sentencia firme desestima el recurso y confirma la nota de suspensión del Registrador, el defecto podrá subsanarse dentro del plazo que se fije reglamentariamente, pareciendo prudente a estos efectos el plazo de quince días siguientes al traslado de la sentencia al Registrador -que ya establecía el artículo 126 del Reglamento Hipotecario-, salvo que el plazo de duración del asiento de presentación, cuya vigencia quedó suspendida por la interposición del recurso, fuera mayor. Por ello, y en caso de recurso judicial, la reforma reglamentaria ha de introducir el mandato del artículo 126 citado.

Si en este plazo el interesado no aporta los documentos y acredita la subsanación del defecto, el Registrador extenderá nota al margen del asiento de presentación haciendo constar la resolución recaída y la cancelación del asiento.

Si los aporta el Registrador dispondrá del plazo legal de quince días para la calificación y despacho, pudiendo ser prorrogado a estos efectos el asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria si los documentos se aportan en los quince últimos días de vigencia del asiento.

Si la sentencia firme estima el recurso, el Registrador procederá a la práctica de la inscripción en los términos acordados siempre que el interesado aporte los documentos calificados junto con el testimonio de la sentencia dictada en el plazo que reglamentariamente se fije en los términos previstos para el supuesto anterior. El Registrador procederá a la inscripción dentro del plazo de los quince días siguientes, pudiendo ser prorrogado a estos efectos el asiento de presentación conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Entre tanto quedará vigente la suspensión del asiento. Pero si en este plazo y, salvo que el plazo de vigencia del asiento de presentación suspendido por la interposición del recurso fuera mayor, el interesado no aporta los documentos calificados, el Registrador extenderá nota marginal expresiva de la resolución recaída y de la cancelación del asiento, indicando la causa de la misma.

La posibilidad de interponer recurso judicial contra la resolución de la Dirección General o contra la calificación del Registrador, en aplicación del mandato constitucional de "tutela judicial efectiva", y la prórroga o suspensión del asiento de presentación, según los casos, motivada por dicha reclamación, va a provocar inevitablemente en la práctica numerosos problemas debidos a la dilación de los procesos judiciales, lo que de hecho va a producir que la vigencia del asiento de presentación casi se eternice, con los efectos no deseables que de ello, sin duda, se derivarán en el procedimiento registral. Es necesario que, al menos, el Reglamento establezca normas de colaboración entre Jueces y Registradores, a fin de que aquéllos comuniquen a éstos el hecho de la interposición del recurso judicial, fecha en la que se dicte sentencia y la apelación de la misma en su caso.

4.- PRORROGA EN VIRTUD DE LA PRORROGA DE OTRO ASIENTO DE PRESENTACION O DE LA ANOTACION PREVENTIVA DE SUSPENSION.

Esta causa de prórroga está regulada en los artículos 97, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario que, a estos efectos y con las adaptaciones imprescindibles, se han de considerar vigentes. En virtud de lo dispuesto en ellos, la prórroga de la vigencia de un asiento de presentación, y en su caso de las anotaciones preventivas por defectos subsanables, lleva consigo la prórroga de los asientos anteriores o posteriores relativos a títulos contradictorios o conexos.

El fundamento de la previsión reglamentaria es claro, evitar la caducidad de los asientos relacionados con el prorrogado, que fácilmente perderían su prioridad en beneficio de éste.

La prórroga de los asientos se produce cualquiera que sea la causa que haya motivado la prórroga del otro. La prórroga tiene lugar por declaración de Ley y se ha de practicar de oficio por el Registrador que, para su conocimiento, la hará constar por nota al margen de los asientos de presentación de todos los documentos afectados.

Si los documentos cuyo asiento de presentación ha sido prorrogado por esta causa se encuentran en la oficina del Registro pendientes de calificación y despacho, el Registrador extenderá nota al pie de los mismos dentro del plazo de calificación haciendo constar, si no adolecieran de ningún defecto, que su despacho queda pendiente de la inscripción de otro documento respecto del que se ha prorrogado la vigencia de su asiento de presentación, quedando por este motivo prorrogada la vigencia del asiento de presentación de éste, e indicando el plazo de la prórroga.

El artículo 432.4 del Reglamento Hipotecario indica "que los asientos prorrogados como consecuencia de la prórroga de otro caducarán a los treinta días contados desde el despacho del documento a que se refiera aquel asiento o desde su caducidad, salvo que su plazo de vigencia fuere superior."

La norma es correcta, si bien se ha de actualizar el plazo de caducidad estableciendo el de quince días conforme a lo dispuesto en el actual artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria.

La prórroga puede afectar a varios documentos, lo que es fácil que suceda en caso de interposición de recurso contra la calificación del Registrador, sobre todo en el supuesto de que se acuda a la vía judicial.

Si todos los asientos posteriores prorrogados, que pueden ser numerosos, como consecuencia de la prórroga de otro anterior, caducan el mismo día, es decir, a los quince días del despacho o caducidad del primer prorrogado, se puede plantear en la práctica un grave problema para su calificación y despacho, que dependerá a su vez de la calificación y despacho de documentos intermedios que incluso pueden estar retirados.

José Manuel García García entiende que en este supuesto se produce una prórroga en cadena sólo de los sucesivos asientos, de forma que los asientos posteriores quedan

prorrogados no sólo como consecuencia de la prórroga del primero, sino, a su vez, como consecuencia de la prórroga del anterior prorrogado por esa razón.

De esta forma se logra un mayor plazo para la calificación y despacho de cada uno de los documentos presentados con posterioridad, que es acorde con la prórroga prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por lo que creo que es conveniente que el supuesto se regule reglamentariamente.

Según el precepto citado la prórroga de una anotación por defectos subsanables es causa, de igual manera, de la prórroga de los asientos de presentación anteriores o posteriores de documentos contradictorios o conexos, sin duda debido a que, de hecho, la anotación de suspensión produce la prórroga del asiento de presentación. Por esta razón, parece que no sólo la prórroga de la anotación de suspensión por defecto subsanable, sino que incluso la práctica de la propia anotación de suspensión, ha de provocar la prórroga de los asientos anteriores o posteriores, contradictorios o conexos, cuando su práctica cierre el Registro al despacho de los mismos y así se debería recoger en la reforma reglamentaria.

5.- PRORROGA EN VIRTUD DE MANDAMIENTO DICTADO EN CAUSA CRIMINAL.

El artículo 432.1d) del Reglamento Hipotecario establece que “en el caso de que vigente el asiento de presentación y antes de su despacho se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenado al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado, se prorrogará el asiento de presentación hasta la terminación de la causa”.

Este motivo de prórroga del asiento de presentación se introdujo en la reforma reglamentaria de 1.982.

Supone de hecho, una excepción a la aplicación del principio de prioridad que carece de base legal, pero que tiene como fundamento la defensa del interés público en el procedimiento criminal.

Tiene su antecedente en la Resolución de 1 de Diciembre de 1944 en la que la Dirección General admitió la no aplicación del principio de prioridad y por ello la no inscripción del documento presentado quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación, en el supuesto excepcional de que se presentara mandamiento judicial que así lo ordenara en virtud de resolución dictada en causa criminal y siempre que:

- a).- La propia transmisión contenida en el documento presentado, constituyera un acto delictivo cometido presuntamente por los propios otorgantes; ó
- b).- En el procedimiento se enjuiciara la falsedad del documento presentado.

El supuesto de prórroga no es aplicable como ha reconocido la resolución de la Dirección General de 27 de Mayo de 1.999, cuando no se den los requisitos anteriores. En esta última resolución, la Dirección General, además de inclinarse por una interpretación restrictiva del precepto reglamentario, destaca el “carácter extraño” del

mismo e indica que la forma adecuada de proceder en este caso es la de ordenar anotación de demanda o querrela, siempre que la sentencia que en su día se dicte tenga transcendencia real y siempre que sea parte en el procedimiento el titular registral.

Por ello, salvo reforma legal similar a la introducida en el artículo 20 párrafo final de la Ley Hipotecaria, la posibilidad de adopción de medidas cautelares dentro del procedimiento criminal, que sin vulnerar principios hipotecarios producen la defensa del interés público, hace aconsejable suprimir este supuesto de prórroga en una futura regulación reglamentaria.

6.- PRORROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN POR RAZON DE LIQUIDACION DE IMPUESTOS:

Este supuesto de prórroga está previsto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el artículo 432.1b) del Reglamento Hipotecario.

Actualmente carece de justificación su mantenimiento por los siguientes motivos:

Porque la implantación del procedimiento de autoliquidación en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones hace innecesaria la prórroga.

Porque incluso aún en el supuesto de que el interesado opte por no autoliquidar el impuesto de sucesiones, sino porque sea la propia Administración la que realice la liquidación, el artículo 100-1 del Reglamento del Impuesto de fecha 8 de Noviembre de 1991 permite la inscripción con la justificación de la presentación de los documentos oportunos ante los órganos competentes para efectuar la liquidación.

Porque la falta de liquidación del impuesto constituye un defecto subsanable que provoca la suspensión de la inscripción como ha resuelto la Dirección General en Resolución de fecha 18 de Mayo de 1.992. Por ello, como toda calificación negativa producirá la prórroga automática del asiento de presentación, pudiendo incluso el interesado solicitar anotación preventiva de suspensión, plazo más que suficiente, para efectuar la autoliquidación procedente del Impuesto.

Por los motivos expuestos y como se ha dicho, esta prórroga legal carece hoy de justificación práctica, por lo que no es necesario abordar el estudio de su reforma reglamentaria.

EL DESESTIMIENTO DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

Su regulación está contenida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, que distingue entre el desistimiento total y parcial.

El efecto que produce es la cancelación en todo o en parte del asiento de presentación y por ello la pérdida de la prioridad granada.

La regulación precisa de algunas puntualizaciones para aclarar sobre todo las cuestiones de legitimación y forma del desistimiento del asiento de presentación en caso de documentos distintos de los judiciales y administrativos.

La legitimación para solicitar el desistimiento en este caso, pese a su importancia, no se regula de forma clara en el precepto ya que equipara a estos efectos al presentante y al interesado.

Sin embargo una vez iniciado el procedimiento registral con la presentación del documento para su inscripción, la renuncia a los efectos de la prioridad motivada por la cancelación del asiento durante su vigencia, es una cuestión que ha de decidir el interesado, sin que sea suficiente a estos efectos la voluntad del presentante, salvo que acredite en forma auténtica tener la representación legal o voluntaria de aquél.

Y es que dentro del procedimiento hay decisiones que sólo puede tomar el interesado, como la de recurrir o no la calificación del Registrador o de la de desistir total o parcialmente del asiento de presentación que ha obtenido a su favor.

De igual manera, la solicitud de desistimiento por su transcendencia, sea éste total o parcial ha de constar por escrito, ya sea en documento público ya en documento privado firmado ante el Registrador o con firma legitimada notarialmente.

La petición de desistimiento está sujeta a calificación por el Registrador, ya que la estimación de la solicitud puede afectar negativamente a la inscripción de otros documentos ya presentados.

La calificación negativa del Registrador a admitir el desistimiento solicitado es susceptible de recurso con los efectos que para la prórroga del asiento de presentación derivan de su interposición.

Sin embargo, no parece procedente en este supuesto la prórroga automática del asiento de presentación prevista en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria para el caso de calificación negativa porque el interesado no precisa de esta prórroga ya que su intención es conseguir la cancelación del asiento de presentación.

CONCLUSION:

Las sucesivas reformas de la Ley Hipotecaria en materia de procedimiento introducida por las Leyes de 27 de Diciembre de 2001, 30 de Diciembre de 2002, 30 de Diciembre de 2003 y 28 de Noviembre de 2005 no han afectado de manera esencial a los temas que hemos estudiado.

Sin embargo, se hace precisa una reforma reglamentaria que incorpore las adaptaciones a la nuevas previsiones legales, sobre todo en materia de plazos, que aclare imprecisiones legales y reglamentarias y sobre todo que desarrolle aspectos novedosos de la regulación legal como el relativo al alcance de la suspensión de la vigencia del asiento de presentación en caso de interposición de recurso judicial directo contra la calificación del Registrador.