

**RESOLUCIÓN de 2 de agosto de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra denegación de extensión del asiento del Libro de Entrada efectuada por la titular del registro de la propiedad de Zafra.**

(BOE de 30 de octubre de 2024)

#### SUMARIO:

**Registro de la Propiedad. Denegación de la extensión del asiento en el Libro de Entrada de dos escrituras de cancelación. Presentación electrónica de los documentos.**

La denegación de acceso a Libro de Entrada debe reducirse a supuestos mínimos y la prudencia dicta que lo conveniente es practicarlo y en su caso denegar la extensión del asiento de presentación en el Diario. Pero en ningún caso es un mero libro donde se asiente o recepcione cualquier documento que llegue al Registro, es un asiento con una regulación, requisitos legales y efectos específicos. Es cierto que la Ley Hipotecaria no ha introducido un **recurso específico**, pero esta Dirección General siempre ha mantenido el criterio de que cualquier calificación registral negativa, y la denegación del asiento del Libro de Entrada lo es, debe ser objeto de recurso. La Ley 11/2023 introdujo en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria un recurso específico contra la negativa a extender el asiento de presentación que por analogía sería aplicable a este supuesto.

Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la notificación de la calificación al notario autorizante deberá efectuarse actualmente por el registrador desde de la **Sede Electrónica** registral y será remitida a través de la misma al notario autorizante en la Sede Electrónica notarial. Y lo anterior no varía por el hecho de que el notario sea también el presentante y la presentación se haya llevado a cabo presencialmente. A este respecto el **correo electrónico** tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos. Tampoco es medio hábil para dar traslado a resoluciones o a notas de calificación, pero si para comunicar que existe a disposición del interesado una resolución a la que puede acceder en la Sede Electrónica. Al correo electrónico como medio hábil para recibir notificaciones se refieren el artículo 222 bis y el propio artículo 245 de la Ley Hipotecaria.

Los notarios y registradores deberán relacionarse a través de **medios electrónicos** con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, pero esto no es de aplicación al procedimiento registral que es un procedimiento de derecho privado, encomendado a un funcionario público, que tiene por objeto publicar un derecho real o situación jurídica inmobiliaria, o bien rechazar esa publicación. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los sujetos pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados.

La **presentación telemática de copia electrónica** del documento autorizado en el Registro de la Propiedad es obligatoria para el notario autorizante, quien además debe hacerlo en el plazo más breve posible, y en todo caso en el mismo día de la autorización de la matriz, o en su defecto en el día hábil siguiente. El notario, además será responsable de los daños y perjuicios que se cause al interesado por el retraso o la no presentación telemática. El notario debe actuar con arreglo a las normas establecidas por el ordenamiento jurídico por razones de interés público. Sólo puede prescindirse de la presentación telemática, en aquellos casos en que el interesado lo solicite expresamente.

#### PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 222.9 y 10, 241, 246.3, 248, 251 y 322.  
Ley 24/2001 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 112.  
Ley 39/2015 (LPACAP), arts. 14 y 68.

Síguenos en...



En el recurso interpuesto por doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, contra la denegación de extensión del asiento del Libro de Entrada efectuada por la titular del Registro de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera.

### Hechos

I

Con fecha 26 de julio de 2024 se presenta recurso contra la denegación del asiento del Libro de Entrada en el Registro de la Propiedad de Zafra, relativo a dos escrituras de cancelación de hipoteca otorgadas por la notaría de Fuente del Maestre, doña María Ángeles García Morlesín.

II

Las citadas escrituras fueron entregadas presencialmente en el Registro de la Propiedad por doña M. C. G. P. sin que conste que actúe en nombre ni representación de persona alguna el día 28 de junio de 2024 y fueron objeto de la siguiente calificación:

«Fundamentos jurídicos:

Producida la recepción en esta oficina registral del documento referido, conforme al artículo 252.2 de la Ley Hipotecaria, se deniega la práctica del asiento de entrada en el Libro de Entrada de dicho documento por el siguiente motivo:

– Se ha entregado presencialmente en esta oficina por parte del apoderado de la Notaria autorizante, quien está obligado legalmente a “relacionarse a través de medios electrónico con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite”. Por tanto, conforme a los artículos 14 y 68 de la Ley 39/2015, por la presente, téngase por requerido al interesado, “para que lo subsane a través de su presentación electrónica. A estos efectos se considerará como fecha de presentación de la solicitud aquella en que haya sido realizada la subsanación”.

La legislación vigente no ha previsto recurso específico contra la denegación del asiento de entrada, pero sí contra la denegación del asiento de presentación, en los términos siguientes por si el interesado lo considera de posible aplicación analógica:

– Art. 246.3 de la Ley Hipotecaria, que dispone: “solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca.”

Se advierte de que en la Normativa vigente, y a los efectos de prioridad registral, entre los títulos que accedan al registro, no hay previsión legal alguna de que la posible estimación del recurso, retrotraiga sus efectos a la fecha de la entrada del documento cuyo asiento de entrada se deniega.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Zafra a día veintiocho de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, interpone recurso en base a los siguientes:

«A)

E) Fundamentos de Derecho. (...)

Con la nota de denegación en mi poder, son varias las preguntas que me planteo, a los efectos de fundamentar este recurso, que son las siguientes:

Primera: ¿Se puede denegar la práctica de un asiento de entrada cuando hay presentación presencial?

Entiendo que la respuesta ha de ser negativa, y ello porque:

Síguenos en...



– La presentación presencial de títulos en el registro está expresamente admitida cuando el artículo 245.1 LH, dice “El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar”, y el 251. 1 y 2 de la Ley Hipotecaria a continuación recoge: “El contenido del Diario electrónico deberá ser actualizado en el menor plazo posible y siempre dentro del mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. La actualización deberá realizarse con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos. El registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización.

2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido del Libro Diario, los registradores llevarán un Libro de Entrada electrónico donde se hará constar de modo inmediato el ingreso de los títulos o de cualquier otra comunicación o notificación dirigida al Registro, por el riguroso orden en que lo hubieran hecho con la sola excepción de las peticiones de notas simples ordinarias”

De lo expuesto resulta, que el único objeto del Libro de Entrada es determinar el momento concreto de presentar el título, ya se presencial, electrónico o por correo certificado. Y la registradora incumplió su obligación de hacer constar en el Libro de Entrada dicho título, en el momento que selló la solicitud de inscripción que ha quedado incorporada a este recurso, porque ingresó en el registro. Incumplimiento que da lugar a responsabilidad civil en los términos que se recogen en el artículo 296.1 Ley Hipotecaria cuando dice: “Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen: Primero Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley los títulos que se presenten al Registro...”

No se puede pues, confundir la llevanza del libro diario de entrada, que es electrónica, con el modo o formas de presentar los títulos.

– No existe precepto en la Ley Hipotecaria del que resulte la posibilidad de denegación de asiento de entrada, porque como ya ha quedado dicho, sólo lo regula a efectos de libro de entrada como constancia de ingresos de títulos por riguroso orden. Pues si así se hubiera querido, de este modo se hubiera regulado o previsto, como ocurre con ocasión del asiento de presentación que sí puede ser objeto de denegación como recoge expresamente el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: “Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente”; y también en el artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, referente a la presentación telemática de títulos en Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles, en su párrafo segundo, cuando dispone que presentado telemáticamente el título, el registrador comunicará al notario autorizante, o su sucesor de protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo la práctica del asiento de presentación, como en su caso, de denegación del mismo...

– Tampoco se recoge en la Ley Hipotecaria recurso ante la posibilidad de denegación de asiento de entrada, a diferencia, una vez más del asiento de presentación, que se recoge en el artículo 246.3 Ley Hipotecaria, cuando dice: “La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca”.

La inexistencia de recurso ante la denegación de asiento de entrada me lleva de la mano a la segunda cuestión:

Segunda. Si se admitiese la denegación de un asiento de entrada, ¿qué recurso se puede interponer?

La registradora, en su denegación, aplica analógicamente el recurso de asiento de presentación, sin argumentación alguna al respecto. Si bien entiendo que no es aplicable el recurso de asiento de presentación, y ello, porque si el legislador no ha regulado el recurso de asiento de entrada es, porque además de entender que no cabe denegación, como ya se ha expuesto, es porque no ha querido un recurso específico, como sí tiene el asiento de presentación, siendo aplicable, el recurso gubernativo, del 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Entendiendo una vez más, que, si hubiera querido un recurso específico ya se hubiera

cuidado de regularlo, como ha hecho con el asiento de presentación, en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, cuya regulación es bien reciente, debida a la Ley 11/2023 de 8 de mayo.

Tercera. Sigamos bajo el supuesto de admisibilidad de denegación de asiento de entrada ¿Puede el registro ante un título presentado presencialmente, y no telemáticamente, efectuar el aviso de notificación telemática, a un correo electrónico que no consta en la solicitud de inscripción?

En mi opinión la respuesta ha de ser negativa, Y a dicha conclusión se llega cuando el 322 de la Ley Hipotecaria, después de decir que la 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 Procedimiento Administrativo Común, dice que: “ a tal efecto será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiera manifestado así a tiempo de presentación del título y queda constancia fehacientes...”

Es preciso recordar, que no se presentó telemáticamente dicha escritura. por voluntad expresa de la otorgante, que consta expresamente en la misma (...), y que en la solicitud de inscripción no consta correo electrónico alguno.

Lo expuesto, me lleva a cuestionarme si el aviso de notificación de la denegación del asiento de entrada notificada al correo electrónico reseñada está correctamente realizada, y ello porque el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su último párrafo, el cual no ha sido modificado, dicho sea de paso, por la Ley 11/2023 de 8 de mayo, dice que respecto al Notario autorizante dicha notificación se realizará en su despacho. Por lo que tampoco la notificación en soporte papel ha de entenderse como enormísimo favor, sino como obligación, y los plazos a efectos de recurso han de comenzar a contarse desde su recepción, la de soporte papel, pues ésta es la correctamente realizada.

Y esa notificación por correo electrónico, que repito no consta en la solicitud de inscripción, me recuerda una resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha de 6 de febrero de 2023, que con ocasión de una denegación de remisión de nota simple de información continuada solicitada por correo electrónico, afirma que el correo electrónico no puede considerarse un medio seguro para la remisión de información registral, y sólo podría considerarse como medio seguro si cumple todos los siguientes requisitos, que transcribo:

“En cuanto a la idoneidad del correo electrónico, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial. Estas medidas pueden resumirse en:

– La elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos expresamente determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información.

– Asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje. Muchos ciberataques, de origen diverso, acceso no autorizado a la cuenta, suplantación visual de la identidad, introducción de código malicioso que utiliza la cuenta remitente para propagarse, etc., se originan cuando el atacante usurpa la identidad del usuario atacado de quien previamente ha obtenido la dirección de correo. Del mismo modo información sensible, confidencial o protegida a petición de un correo del que no se puede asegurar la identidad del remitente debe rechazarse. Es importante tener en cuenta que resulta muy sencillo enviar un correo con un remitente falso. Nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicamos vía email sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos, no sólo de los ficheros adjuntos.

– Además de lo anterior, cualquier información sensible, confidencial o protegida que permanezca almacenada en el servidor de correo podría ser accedida por un atacante, lo que aconseja su borrado, con lo que no se cumplirían las exigencias de conservación de la información o debería almacenarse ésta junto con el correo electrónico del solicitante en otro repositorio.

– Debe así mismo asegurarse la limitación de determinadas herramientas, por ejemplo, desactivar la visualización html, para evitar que un código malicioso se ejecute a través del correo electrónico por cuya vía puedan llegar amenazas en forma de malware, y ataques como el phishing.

Y tras la lectura de los requisitos me pregunto, ¿por qué tengo que admitir un aviso notificación a mi correo electrónico que ni siquiera he dado, y al que no puedo acceder con mi firma electrónica cualificada? Porque, ¿quién me asegura que no se haya usurpado la identidad

de la registradora, teniendo en cuenta que resulta muy sencillo enviar un correo con un remitente falso, y que nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicamos vía email sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos, la cual por cierto no se utilizó, no sólo de los ficheros adjuntos?

A todo ello hay que añadir, lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, en sede de presentación telemática, cuando dice: 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. Por lo que a contrario sensu aquéllas en las que conste expresamente la voluntad de los otorgantes de no presentarlas telemáticamente, y por tanto no se harán telemáticamente, se habrán de efectuar en el despacho del notario autorizante.

Cuarta. Denegación de asiento de entrada por no presentarlo telemáticamente, y argumento apuntado por la registradora es el artículo 14 y 68 de la Ley 35/2019, cuando sostiene que conforme a los artículos referidos el notario está obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite,

En primer lugar, de la lectura del artículo 14 esgrimido por la registradora, resulta que “en todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo... y en todo caso se entenderán incluidos notarios y registradores”, Literalmente dice, para cualquier trámite de un procedimiento administrativo. ¿Es la solicitud de inscripción registral un procedimiento administrativo?. La respuesta ha de ser no, y así lo recoge literalmente el artículo 245.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dice “el procedimiento registral se iniciará mediante presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud...”, y no dice el procedimiento administrativo.

Como procedimiento registral, como procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que rige por legislación hipotecaria, lo define la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de fecha 28 de mayo de 2024, nunca procedimiento administrativo.

Por otro, si bien, es cierto que el artículo 274 de la Ley Hipotecaria recoge que el Registrador es funcionario público, pero no encuadra ni orgánicamente ni funcionalmente en ninguna Administración Pública. Y ello porque, aunque sus decisiones pueden ser revisadas ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Públicas, no faltan resoluciones de la misma dirección en las que nos recuerda el régimen de independencia funcional en cuya virtud actúa el registrador.

La propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de fecha de 6 de febrero de 2023, reconoce expresamente que el Registro no es administración cuando afirma que “Ciertamente en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración Pública, pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja medidas extremas de seguridad.” Medidas extremas de seguridad, que, en orden a la protección de datos, me recuerda que no se ha cumplido en el sistema de repositorio de notas simples de información continuada, cuando hasta hace bien poco figuraba el documento nacional de identidad del notario.

Y finalmente la no condición del registrador como Administración, también resulta de:

– La interposición de recurso contra sus decisiones, cuando el 328 Ley Hipotecaria dispone que el recurso contra la calificación de los registradores será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

– Del régimen de responsabilidad del registrador, artículo 303 Ley Hipotecaria “Toda demanda que se deduzca contra el Registrador para exigirle la responsabilidad se presentará y sustanciará ante el Juzgado o Tribunal a que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta”, en este sentido también el artículo 296 de la Ley Hipotecaria.

– De los ingresos que perciben los registradores, sus honorarios, no los abona la Administración con un sueldo, sino los usuarios, a través del sistema de arancel, y a los tres años prescribe la acción para el cumplimiento de la obligación de pagar a los registradores, conforme el artículo 1967.1 del Código Civil.

F) Solicitud.

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen el asiento de entrada».

La registradora remite informe confirmando su calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 y 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre; 222.9 y 10, 241, 246.3, 248, 251 y 322 de la Ley Hipotecaria; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020 y 28 de mayo de 2024.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si procede la denegación de la extensión del asiento en el Libro de Entrada de dos escrituras de cancelación. El motivo de la denegación según la nota de calificación idéntica para ambas es que la registradora entiende que la notaria autorizante, al estar obligada legalmente a «relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite», debe efectuar la presentación electrónica del documento no siendo admisible la solicitud de presentación presencial.

La notaria autorizante que actúa como presentante en los términos que se dirán, señala, entre otras alegaciones, que los registradores no tienen la condición de Administración Pública y que el procedimiento registral es autónomo, de naturaleza especial y se rige por legislación hipotecaria, no pudiendo definirse como procedimiento administrativo.

Dada la identidad entre los documentos objeto de calificación, las personas del recurrente y la registradora recurrida, y el contenido de las notas y los respectivos escritos de recurso procede por economía procesal resolver conjuntamente ambos.

2. La recurrente en su escrito efectúa diversas afirmaciones que es preciso analizar, puesto que cuestionan, la posibilidad de la denegación, la existencia de recurso, la adecuación de la notificación de la nota y el contenido de la nota misma.

Respecto del Libro de Entrada, opina la recurrente que su único objeto es determinar el momento concreto de presentar el título, ya sea presencial, electrónico o por correo certificado.

Pues bien, mediante el Libro de Entrada queda constancia, automática e inmediata, incluso fuera de horas de oficina, del acceso al Registro de cualquier título, lo que garantiza que la información obtenida mediante el acceso directo a los libros del Registro, que incluye también ese Libro de Entrada, está absolutamente actualizada. De esta forma, el acceso telemático al Registro permite conocer, de forma directa, rápida y eficaz, cualquier día y a cualquier hora, la real situación registral de la finca en el momento exacto en que tal información es necesaria y útil, es decir, en el caso de los documentos notariales, cuando se produce el otorgamiento de la escritura.

La actualización constante del Registro unida a su llevanza directamente en soporte informático y al acceso directo a su contenido en el momento del otorgamiento, todo ello completado con la presentación telemática de la escritura, supone un gran reforzamiento de la seguridad jurídica no solo para los documentos notariales que acceden al Registro, también para los documentos administrativos, judiciales y aun privados cuando estos puedan provocar un asiento registral.

El actual artículo 251 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales señala:

«2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido del Libro Diario, los registradores llevarán un Libro de Entrada electrónico donde se hará constar de modo inmediato el ingreso de los títulos o de cualquier otra comunicación o notificación dirigida al Registro, por el riguroso orden en que lo hubieran hecho, con la sola excepción de las peticiones de notas simples ordinarias.

En caso de presentación electrónica, no podrá realizarse sin que el presentante determine la finca o fincas a las que afecte el título a presentar no siendo responsable el registrador de los perjuicios que se puedan causar por una defectuosa identificación de la finca. Si fuera una entrada complementaria de otra anterior, deberá especificar, también bajo la responsabilidad del presentante, el número de entrada o asiento de presentación que complementa.

Cada entrada estará dotada de un código que estará formado por el año y el número correlativo que corresponda. El contador se iniciará cada 1 de enero.

Síguenos en...

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 correspondiente a cada finca deberá ser accesible telemáticamente y de forma directa a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 221 y mediante el acceso previsto en el artículo 222.10».

Al Libro de entrada se refieren también los artículos 248., relativo al principio de prioridad registral, «los asientos de presentación se extenderán por el orden de recepción en el libro de entrada de los respectivos títulos en el Registro». El artículo 222.9: «Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por comunicación electrónica, y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido (...) en su caso, del Libro de Entrada (...)».

De todo lo anterior se deduce la importancia del Libro de Entrada y la necesidad de examinar si los documentos que se remitan al Registro son adecuados.

Bien es cierto de la denegación de acceso a Libro de Entrada debe reducirse a supuestos mínimos y la prudencia dicta que lo conveniente es practicarlo y en su caso denegar la extensión del asiento de presentación en el Diario.

Pero en ningún caso es un mero libro donde se asiente o recepcione cualquier documento que llegue al Registro, es un asiento con una regulación, requisitos legales y efectos específicos, como se deduce del artículo 245, «el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones», o los que señala el artículo 251.2 antes transcrito.

3. En cuanto a la inexistencia de recurso, es cierto que la Ley Hipotecaria no ha introducido un recurso específico, pero esta Dirección General siempre ha mantenido el criterio de que cualquier calificación registral negativa, y la denegación del asiento del Libro de Entrada lo es, debe ser objeto de recurso.

Conviene recordar que también frente a la negativa a practicar un asiento de presentación ha habido en nuestra legislación hipotecaria diferentes tipos de posibles vías de reacción a lo largo de la historia.

En la primera redacción del Reglamento Hipotecario, el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad.

Con posterioridad, la Ley 24/2001 previó en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia.

Pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que la cuestión careció de una regulación directa. En este ínterin, fue criterio de este Centro Directivo la aplicación subsidiaria del recurso potestativo regulado en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, la Ley 11/2023, en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, introdujo un recurso específico contra la negativa a extender el asiento de presentación.

Recurso que por analogía parece el que sería aplicable a este supuesto, como por otra parte ha deducido la recurrente al interponerlo.

4. Respecto a la comunicación de la existencia de la calificación negativa por correo electrónico cuando el título se presentó presencialmente, como se expuso en la Resolución de 29 de octubre de 2020, sobre esta cuestión, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2012 y 31 de agosto de 2017) y la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, según las cuales es válida la notificación realizada por telefax de la calificación por el registrador al notario.

Conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria (según redacción resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, al interpretar el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, considera que «es claro que los sujetos pasivos destinatarios de la notificación de la calificación negativa son el presentante del documento y el Notario autorizante

del título presentado y, en su caso, la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido y a tal fin sirve cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada (artículo 58 Ley 30/92). Sin duda, entre estos medios están los que refiere el artículo 45 del citado texto legal resultado de las nuevas técnicas y medios electrónicos, informáticos o telemáticos si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente, lo que tanto quiere decir que esta excepción garantista solo incumbe y favorece al interesado por la calificación pues la literalidad del mismo es obvio que solo puede articularse respecto al presentante titular de la relación jurídico real, y este presentante no es el notario autorizante que nada presenta, posiblemente porque este interesado puede o no disponer de tales medios para la recepción de la notificación, a diferencia del notario que, junto al Registrador, dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información (artículo 107 Ley 24/2001, de 27 de diciembre), sistemas o medios que nada tienen que ver con el lugar en el que se debe practicar la notificación».

Debe recordarse que actualmente la remisión a la Ley 30/1992, debe entenderse referida a los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 41 en su apartado 1, introduce como novedad la preferencia de las notificaciones efectuadas por medios electrónicos y, en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía. Indica además que, con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente. En su apartado 4, establece que, a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga, cuando menos, el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado.

Por su parte, el artículo 43 de la misma ley relativo a la práctica de las notificaciones a través de medios electrónicos señala que las notificaciones por medios electrónicos se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Administración u organismo actuante, entendiéndose por comparecencia en la sede electrónica, el acceso por el interesado o su representante debidamente identificado al contenido de la notificación. Dichas notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido y se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido. Se entenderá cumplida la obligación a la que se refiere el artículo 40.4 a que se ha hecho referencia anteriormente, con la puesta a disposición de la notificación en la sede electrónica de la Administración u organismo actuante o en la dirección electrónica habilitada única.

A este respecto, la repetida Ley 11/2023, de 8 de mayo, da nueva redacción al artículo 240 de la Ley Hipotecaria, que señala que «los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles».

De esta forma se configura una Sede Electrónica propia en el sentido que establece el reglamento Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Así mismo la ley hace referencia a la Sede Electrónica notarial que estará integrada en el Consejo General del Notariado, siendo general y única a nivel nacional, y correspondiéndole al mismo su titularidad, desarrollo, gestión y administración. Sus características técnicas serán comunicadas a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

De todo lo anterior resulta que conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, la notificación de la calificación al notario autorizante deberá efectuarse actualmente por el registrador desde de la Sede Electrónica registral y será remitida a través de la misma al notario autorizante en la Sede Electrónica notarial.

Y lo anterior no varía por el hecho de que el notario sea también el presentante y la presentación se haya llevado a cabo presencialmente.

A este respecto el correo electrónico, como se dijo también en la citada Resolución de 28 de mayo de 2024, tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos. Tampoco es medio hábil para dar traslado a resoluciones o a notas de calificación, pero sí para comunicar que existe a disposición del interesado una resolución a la que puede acceder en la Sede Electrónica. Al correo electrónico como medio hábil para recibir notificaciones se refieren el artículo 222 bis y el propio artículo 245 de la Ley Hipotecaria.

En el supuesto de este expediente en la solicitud de entrada no consta ninguna dirección postal o electrónica a la que remitir la nota, pero siendo el presentante representante de la notaría, como ella misma admite, es correcta la notificación efectuada por esa vía, en los términos antes relacionados, es decir para comunicar la existencia de una resolución registral accesible en la Sede Electrónica.

5. Por último, se debe analizar el motivo de la denegación. La registradora entiende que el notario al relacionarse con el Registro debe hacerlo de forma telemática en base a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los siguientes sujetos: (...) c)

Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles».

De dicho artículo se extrae que los notarios y registradores deberán relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, pero esto no es de aplicación al procedimiento registral que es un procedimiento de derecho privado, encomendado a un funcionario público, que tiene por objeto publicar un derecho real o situación jurídica inmobiliaria, o bien rechazar esa publicación.

El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los sujetos pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados.

La forma telemática o electrónica de presentación en el Registro tiene también una regulación registral especial muy precisa en la Sección Octava, «Incorporación de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas a la seguridad jurídica preventiva», de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en especial en su artículo 112, modificado por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y al que se añade el apartado 6 por el artículo 38.3 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y por lo tanto plenamente vigente y de aplicación directa, que señala:

«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».

A este respecto del artículo 249 del Reglamento Notarial, resulta igualmente que la presentación telemática de la escritura en el Registro de Propiedad no es voluntaria o potestativa para el Notario autorizante. Se configura como una obligación reglamentaria, de la que sólo cabe dispensa por petición expresa de los otorgantes.

Esta obligación se establece con carácter general por el ordenamiento jurídico en defensa de la seguridad jurídica, y, por tanto, por razones de interés público. La presentación telemática de copia electrónica del documento autorizado en el Registro de la Propiedad es obligatoria para el notario autorizante, quien además debe hacerlo en el plazo más breve posible, y en todo caso en el mismo día de la autorización de la matriz, o en su defecto en el día hábil siguiente. El notario, además será responsable de los daños y perjuicios que se cause al

interesado por el retraso o la no presentación telemática. El notario debe actuar con arreglo a las normas establecidas por el ordenamiento jurídico por razones de interés público. Sólo puede prescindirse de la presentación telemática, en aquellos casos en que el interesado lo solicite expresamente.

En este caso en las escrituras se incluye un apartado del siguiente tenor:

«Presentación Telemática.

Advierto a la compareciente del derecho que tiene de solicitar la presentación telemática del presente instrumento al Registro de la Propiedad a través mía con los requisitos y trámites legales.

A tal efecto, la compareciente, renuncia en este acto de modo formal y expreso a la comunicación telemática del contenido de la presente escritura, 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.

Asimismo, conforme al Real Decreto 2537/1994 de 29 de diciembre de 1994, advierto también a la compareciente del derecho que tiene de solicitar la presentación del presente instrumento por telefax al Registro de la Propiedad a través mía con los requisitos y trámites que allí se precisan.

La compareciente manifiesta su deseo de no hacer uso de tal derecho».

Por lo tanto, habiendo renunciado el interesado, la entidad acreedora, a la presentación telemática y habiendo, a lo que parece, encargado la gestión del documento a la notaria autorizante quien procede a la presentación física del documento por medio de un tercero, debió extenderse asiento de entrada, sin perjuicio de la cumplimentación de la solicitud con los requisitos legales exigibles. Finalmente debe advertirse que conforme a la Ley Hipotecaria actual no cabe presentación por fax.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora respecto a la extensión del asiento en el Libro de Entrada, en los términos y con las observaciones que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de agosto de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.