

Alcance del régimen de comunicación electrónica establecido por la legislación de procedimiento administrativo y del sector público en relación con las notificaciones y comunicaciones entre el Registro de la Propiedad y las Administraciones Públicas; referencia adicional al Colegio de Registradores*

Scope of the electronic communication scheme established by the legislation of administrative procedure and of the Public Sector in relation to notifications and communications between the Land Registry and Public Administrations; additional reference to the Association of Registrars

por

ANTONIO GALLARDO PIQUERAS
*Registrador de la Propiedad
Registro de la Propiedad de Álora*

RESUMEN: La nueva legislación del procedimiento administrativo y de régimen jurídico del Sector Público ha planteado graves dudas acerca del régimen

* Informe elaborado a solicitud del Colegio de Registradores.

jurídico a que deben quedar sujetas las notificaciones y comunicaciones entre los registradores de la propiedad y las Administraciones Públicas, dentro y fuera del procedimiento registral; realizando el autor una interpretación integradora entre aquellas normas de carácter administrativo y la legislación hipotecaria, de modo favorable, en la medida que lo permiten los principios hipotecarios, al propósito modernizador del legislador.

ABSTRACT: The new legislation on the administrative procedure and the legal regime of the Public Sector has raised serious doubts about the legal scheme to which notifications and communications between property registrars and Public Administrations must be submitted, inside and outside the registration procedure. The author is favorable to an integrative interpretation of those administrative rules and the registral legislation, in a favorable way to the modernizing purpose of the legislator, to the extent permitted by the registral principles.

PALABRAS CLAVE: Notificaciones electrónicas. Registrador de la propiedad. Procedimiento registral. Relaciones de sujeción especial. Principio hipotecario de prioridad. Corporaciones de Derecho Público. Colegios Profesionales.

KEY WORDS: *Electronic notifications. Land Property Registrar. Registration procedure. Relationships of Special Submission. The principle of priority in Land Property Register Law. Corporations in Public Law. Professional Associations.*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO GENERAL.—II. NATURALEZA DE LOS REGISTRADORES Y DE LA FUNCIÓN REGISTRAL.—III. NATURALEZA DEL DERECHO-DEBER DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA.—IV. RÉGIMEN LEGAL DE LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES REGISTRALES CON LA ADMINISTRACIÓN.—V. LIMITACIONES AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DERIVADAS DEL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE PRIORIDAD.—VI. LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL COLEGIO DE REGISTRADORES.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. PLANTEAMIENTO GENERAL

La entrada en vigor de las Leyes 39/2015, de 1 de octubre, *del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* —en ade-

lante, LPA—, y 40/2015, de 1 de octubre, *de Régimen Jurídico del Sector Público* —en adelante, LSP—, ha planteado graves dudas acerca del régimen jurídico a que deben quedar sujetas las notificaciones y comunicaciones de los registradores de la propiedad en favor de las Administraciones Públicas, dentro y fuera del procedimiento registral; y, de manera paralela, la forma en que dichas Administraciones han de dirigir sus notificaciones y comunicaciones hacia los registradores, dentro y fuera, también, del mismo procedimiento registral.

Surge el problema, básicamente, de la regla contenida en el artículo 14 —«derecho y obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas»—, apartado 2, de la LPA, conforme al cual «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»; añadiendo que «en todo caso, dentro de este colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles». Definiéndose, de este modo, ese nuevo derecho-deber de relación electrónica con la Administración por referencia a un concepto jurídico indeterminado: la actividad profesional. Noción que plantea un grave problema de delimitación de su ámbito de aplicación, de carácter especialmente acentuado en relación con los registradores de la propiedad y mercantiles, en la medida en que los mismos desarrollan una actividad de carácter jurídico-público —de verdadero ejercicio de potestades públicas— en régimen profesional de derecho privado. Un problema que ha tratado de ser resuelto desde la perspectiva exclusiva del propio concepto jurídico indeterminado utilizado por el precepto; tratando de decidir, a través del mismo, su encaje en las diversas actividades desarrolladas por el registrador, como figura de carácter híbrido, a caballo entre lo profesional y lo funcionarial, lo privado y lo público.

II. NATURALEZA DE LOS REGISTRADORES Y DE LA FUNCIÓN REGISTRAL

En efecto, la definición del ámbito de aplicación de aquel derecho-deber de relación con la Administración ha intentado buscarse a través del análisis de los propios registradores y la función registral que desempeñan. Tratando de decidir, dentro de una y otra, la parte del estatuto y la función registrales que han de quedar subsumidos dentro del ámbito conceptualmente indeterminado de la norma: «*la actividad profesional*» que se desarrolla como, o constituye por sí misma, un «*trámite de un procedimiento administrativo*».

Desde esta perspectiva, los escasos trabajos dedicados hasta ahora al análisis del precepto (Informe del Colegio de Registradores y DE PABLOS O'MULLONY, 2017, 1197)¹ han partido de la naturaleza singular o especial del estatuto del registrador y la función y el procedimiento registrales para tratar de acotar el ámbito de aplicación del precepto. De un lado, el estatuto del registrador, como ha afirmado de manera constante la jurisprudencia, tiene un carácter especial o mixto, derivado de la doble condición del registrador: como funcionario público (*cfr.* art. 274 de la Ley Hipotecaria) a quien la ley atribuye el ejercicio de potestades inequívocamente públicas y como profesional que ejerce sin embargo dicha función —de calificación y llevanza o gestión de su oficina registral— de forma independiente y bajo su exclusiva responsabilidad personal (*cfr.* art. 294 de la Ley Hipotecaria).

Pues, en efecto, el sistema registral español se organiza sobre principios análogos a la gestión privada de los servicios públicos, al permanecer la oficina registral por completo ajena a la estructura organizativa interna de la Administración pública y sus necesidades presupuestarias. Administración con la que tan solo se relaciona a los puros efectos de la inspección y control del servicio público encomendado. Así lo ha reconocido, de manera expresa, la jurisprudencia, tanto del Tribunal Constitucional —*cfr.* sentencias de 11 de mayo de 1989 y de 11 noviembre de 1999—, como del Tribunal Supremo —*cfr.* sentencias de 24 de octubre de 2000, 10 de junio de 2003, 2 de noviembre de 2006, que califica expresamente la función registral como el «*ejercicio profesional de funciones públicas en régimen de derecho privado*», 3 de enero de 2011, 9 de octubre de 2012 y 6 de noviembre de 2013—.

De esta manera, los registradores de la propiedad, a pesar de su formal inclusión dentro de un peculiar y distinto estatuto funcionarial público (al que no resultan aplicables, salvo de modo supletorio, las reglas generales de la función pública —*vid.*, artículos 274 y 313 de la Ley Hipotecaria—), asumen de modo directo las consecuencias económicas y jurídicas de su función, realizando de manera independiente la gestión de sus respectivos servicios registrales:

a) De una parte, «*los Registradores*» (*vid.*, art. 296 de la Ley Hipotecaria) «*responden civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que occasionen*». Están sujetos, por ello, para la reparación de los daños derivados del ejercicio de las potestades que les son encomendadas, a un régimen especial de responsabilidad civil, de carácter universal y antepuesto al del Estado, como forma de cobertura de la responsabilidad de este.

b) De otro lado, los registradores asumen de modo íntegro las consecuencias económicas de su gestión registral. Como afirma el

artículo 294 de la Ley Hipotecaria, «*los Registradores percibirán los honorarios que se establezcan en su Arancel, que aprobará el Ministerio de Justicia, y costearán los gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros*». O, lo que es igual: gozan de plena independencia en la organización de sus propios servicios, percibiendo sus honorarios directamente de los propios usuarios (*vid.*, disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, *de Tasas y Precios Públicos*, Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, *por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad*, y artículos 589 y ss. del Reglamento Hipotecario), realizando de manera libre, en régimen laboral ordinario, la contratación y dirección de los empleados a su servicio —*vid.*, sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Social) de 19 de marzo de 1990 y (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5), de 6 de abril de 1995— y disponiendo, de igual forma independiente, todos los medios materiales necesarios para la correcta prestación del servicio público encomendado (*vid.*, art. 357 del Reglamento Hipotecario).

c) Y, finalmente, los registradores desempeñan su función de manera igualmente autónoma, sin sujetarse en la adopción de sus decisiones de calificación a las directrices emanadas de la Administración a la que estatutariamente se encuentran vinculados. Y de ahí que «*los registradores no puedan consultar directamente con la Dirección General (...) en ningún caso (...) las materias o cuestiones sujetas a su calificación*» (*vid.*, art. 273 de la Ley Hipotecaria).

Esa naturaleza mixta del estatuto del registrador se traslada igualmente al ámbito del procedimiento registral, atribuyendo al mismo un carácter específico y diferenciado, tanto desde el punto de vista científico, como normativo o procedural. Pues, aun cuando, a través del mismo, se ejercitan potestades de carácter inequívocamente público, no constituye su objeto una actividad propiamente administrativa. Y, aunque participa desde el punto de vista material de los caracteres del procedimiento de jurisdicción voluntaria, no se orienta a la simple administración del derecho privado, en la medida en que se dirige también a hacer efectivos principios u objetivos de carácter inequívocamente público.

Por lo que, en definitiva, no puede asimilarse el procedimiento registral al puro procedimiento administrativo, ni resultan aplicables a aquel las normas de este último, ni siquiera de manera supletoria (fuera de los supuestos de remisión expresa). Por lo cual, la Dirección General de los Registros y del Notariado —después de ciertas vacilaciones, en las que sostuvo contra el criterio doctrinal mayoritario la naturaleza del procedimiento registral como «procedimiento administrativo especial»²—, ha terminado por afirmar de modo categórico «*la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a*

que queda sujeto»; lo que determina que «la aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no pueda aceptarse con carácter general ni de manera abstracta» y que el «acto de calificación del registrador (...) no pueda ser considerado por razón de su contenido como acto sujeto al Derecho administrativo»³. Un criterio que resulta admitido de manera casi unánime por la totalidad de la doctrina científica moderna (GUILARTE GUTIÉRREZ, V., y RAGA SASTRE, N., 2010)⁴.

Y, así, partiendo de ese carácter mixto, público y privado, del estatuto del registrador y de la imposibilidad de calificar el procedimiento registral como verdadero procedimiento administrativo, se ha tratado de construir un rechazo casi general al régimen de comunicación electrónica establecido por el artículo 14 de la LPA para las notificaciones entre los registradores y la Administración. Entiendo, así, que en el ámbito del procedimiento registral no se cumplen los dos requisitos exigidos por el artículo 14, apartado 2, de la LPA para la imposición de aquel derecho-deber de comunicación electrónica con la Administración: «*la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo*», en «*ejercicio de una actividad profesional*» (DE PABLOS O'MULLONY, 2017, 1209)⁵.

La tesis, sin embargo, resulta poco esclarecedora. Sobre todo, porque los dos aspectos o cualidades del registrador, como profesional y como autoridad pública, aparecen imbricados o confundidos en cada acto registral. De manera que no es posible distinguir, en cada intervención del registrador, aquello que tiene carácter profesional de aquello que participa de una naturaleza estrictamente pública, con objeto de incluir y excluir uno y otro aspecto en el ámbito de aplicación de la norma —lo que, por otra parte, resulta racionalmente imposible—. Olvidando, además, que el procedimiento registral, cuando del mismo deriva la necesidad de notificar o comunicar cualquier trámite a una Administración Pública, aparece normalmente conectado de forma directa con el procedimiento estrictamente administrativo que motiva la participación de dicha Administración en la actividad registral —tal como ocurre, póngase por caso, en el procedimiento de ejecución administrativa o el de disciplina urbanística—. De manera que, hallándonos en presencia de dos procedimientos interrelacionados, uno registral y otro administrativo, no se acierta a descubrir por qué razón ha de preferirse el régimen de notificación y comunicación establecido privativamente para solo uno de ellos —el registral—.

III. NATURALEZA DEL DERECHO-DEBER DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA

La cuestión, sin embargo, resulta más sencilla de desentrañar si se modifica la perspectiva, dentro del análisis. Esto es, si la delimitación del ámbito

de aplicación de la norma se realiza atendiendo preferentemente a los fines del propio precepto y la naturaleza de la relación que el mismo establece entre los sujetos especial y directamente obligados, por la ley, a la comunicación electrónica y la Administración. Un análisis que, sin perder de vista la naturaleza del estatuto de los registradores y el procedimiento registral, permitirá determinar con mayor precisión el ámbito de aplicación de la obligación legal de comunicación electrónica.

Como resulta a simple vista, el artículo 14 de la LPA establece un régimen obligatorio de comunicación en forma electrónica para determinados sujetos, por razón de su mayor capacitación técnica o profesional o sus mayores posibilidades de acceso a las tecnologías de la información y la comunicación: *las personas jurídicas, las entidades sin personalidad jurídica, los profesionales sujetos a colegiación obligatoria* —y, dentro de ellos, *los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles*—, *los empleados públicos y los representantes de cualquiera de los anteriores*. Estableciendo con ello, para tales sujetos, un régimen jurídico de mayor intensidad en la cooperación con la Administración dentro del procedimiento administrativo —la denominada labor administrativa del administrado—, en beneficio del interés público implícito en aquél.

La Ley impone, de este modo, obligaciones de carácter especial o de una intensidad mayor para aquellos sujetos dentro del procedimiento administrativo; configurando con ello, respecto de los mismos, una situación muy semejante a las denominadas «relaciones de sujeción especial»; aquellas que surgen, dice la doctrina (GALLEGO ANABITARTE, 1961, 11; GARCÍA MACHO, 1992; LÓPEZ BENÍTEZ, 1994; LASAGABASTER HERRARTE, 1994)⁶, en los supuestos en que el régimen de sometimiento o sujeción de un ciudadano respecto de la Administración tiene una especial intensidad —como típicamente ocurre con los funcionarios, los presos, los militares, etc.—.

Las relaciones de sujeción especial constituyen, dice MAYER —uno de los padres de la doctrina—, el «estado de libertad restringida» que surge para tales administrados, no tanto por razón de la relación en sí, cuanto por la intensidad de la sujeción que la misma determina, que no es la común de los restantes ciudadanos. Elaborándose la categoría, precisamente, como instrumento de análisis y control de las restricciones a la libertad, derivadas de aquel mismo estado de sujeción.

La mayor parte de la doctrina (LÓPEZ BENÍTEZ, 1994, 161-162)⁷, sin embargo, exige para la aparición conceptual de tales relaciones jurídico-administrativas la existencia de una duradera y efectiva inserción del administrado en la esfera organizativa de la Administración, a resultas de la cual queda el mismo sometido a un régimen jurídico peculiar que se traduce en un especial tratamiento de la libertad y de los derechos fundamentales, así como de sus instituciones de

garantía, de forma adecuada a los fines típicos de cada relación. No surge, por ello, en aquellas situaciones que permanecen extramuros de la esfera administrativa o están relacionadas con esta solo de manera efímera, como por ejemplo las que derivan de la utilización del dominio público o las concesiones de servicios públicos, de quienes participan en espectáculos taurinos o quienes promueven viviendas de protección oficial. La relación especial de sujeción, como categoría, requiere que se generen «relaciones *uti singuli* en las cuales el usuario sienta la necesidad de integrarse efectiva y duraderamente en la esfera organizativa de la Administración para poder recibir las ventajas que el servicio representa»⁸. Una exigencia que, por la generalidad de la imposición introducida por el artículo 14.2 de la LPA —tanto objetiva (para todo procedimiento administrativo), como subjetiva (para todos los empleados públicos, todos los profesionales y todas las personas jurídicas)—, tal vez haga difícil hablar en sentido estricto de verdadera relación especial de sujeción. Lo cual, sin embargo, no resta utilidad a nuestro análisis.

La relación especial de sujeción o, en general, la imposición de cualesquiera regímenes de limitación en el disfrute de los derechos de los administrados, como consecuencia de las circunstancias particulares concurrentes en alguna categoría de los mismos —aunque tales restricciones no alcancen el rango conceptual de las relaciones especiales de sujeción— constituye un régimen de excepción o limitación a los derechos fundamentales, por razón de la concurrencia de específicas necesidades respecto de los sujetos sometidos y dentro del ámbito dominado por la relación (BRAGE, 2004)⁹. Son, por ello, una vía de realización de las limitaciones impuestas por el interés general a los sujetos especialmente obligados, dentro de la relación vertical que les liga a la Administración —la relación administrativa que constituye, por cierto, el objeto propio de la LPA—. Unas limitaciones que se justifican en la prevalencia del interés público al que se orienta la Administración, dentro de la peculiar estructura de suprasubordinación que resulta de la relación jurídico administrativa, como expresión formalizada del ejercicio de una potestad —*imperium*— correspondiente a la misma Administración. Limitaciones que, por esa misma razón, no son predecibles —y no pueden por lo mismo imponerse— de las relaciones de puro carácter horizontal que ligan a distintas Administraciones o poderes públicos del Estado entre sí —y que son objeto de regulación, fuera de la LPA, en la LSP—.

De manera que, cualquiera que sea la decisión que conceptualmente se adopte sobre la naturaleza de las limitaciones impuestas por el artículo 14.2 de la LPA, el carácter esencial de las mismas, como restricción o modalización del derecho fundamental, lleva por fuerza a una conclusión inmediata: estamos ante limitaciones impuestas a los sujetos obligados —imponiendo a los mismos la necesidad

de comunicarse de manera electrónica con la Administración— que solo pueden surgir cuando esos mismos sujetos participan en el procedimiento administrativo como administrados; esto es, cuando intervienen en dicho procedimiento en calidad de verdaderos «interesados» (MENÉNDEZ SEBASTIÁN, 2017)¹⁰.

De todo lo cual se sigue, en fin, que las limitaciones impuestas por el precepto, como parece desprenderse sin dificultad de su propia dicción literal, solo resultan aplicables a los sujetos obligados cuando los mismos intervienen como «interesados» dentro del procedimiento administrativo. No resultarán aplicables, por ello, aun cuando estemos en presencia de «personas jurídicas», si las mismas constituyen entes jurídico-públicos que participan en relaciones interadministrativas de carácter horizontal; ni cuando se trate de «empleados públicos», si los mismos se comunican con otra u otras Administraciones distintas a aquella de la que dependen o se hallan adscritos; ni, en fin, cuando se trate de «registradores de la propiedad», cuando los mismos ejerciten las potestades públicas que les atribuye el ordenamiento jurídico como gestores del servicio público registral. Pues en tales supuestos desaparece la razón fundamental de la protección; en el primero y último caso, porque estamos en presencia de relaciones interadministrativas de carácter horizontal; consecuencia, en el caso de los registradores, del ejercicio por estos de verdaderos actos de *imperium*, mediante los cuales un poder público determinado —el Registro, como órgano o institución, personificado en el registrador de la propiedad, como titular— ejerce la potestad pública que la ley le atribuye. Actos de poder —o potestad registral— a los que no resultará de aplicación, por tanto, el régimen contenido en el artículo 14.2 de la LPA y que deberán continuar sujetándose, en principio, a las normas rectoras del procedimiento registral.

A tal fin, ha de entenderse que el ejercicio de tales potestades públicas «registrales» tiene lugar en la realización de cualesquiera actuaciones o trámites que formen legalmente parte del procedimiento registral. En ninguna de tales actuaciones el registrador ostentará la condición de interesado en ningún procedimiento administrativo, aun cuando dicho trámite registral consista en la realización de notificaciones o comunicaciones en favor de cualesquiera Administraciones Públicas.

La naturaleza de trámite o actuación registral se extiende, en definitiva, a todas las notificaciones y comunicaciones en favor de cualesquiera Administraciones o autoridades que deban legalmente ser realizadas en el seno de cualesquiera procedimientos registrales, esto es, de modo puramente enunciativo:

- a) de presentación, calificación, inscripción y despacho de los títulos en el Registro;
- b) de expedición de publicidad formal;
- c) de jurisdicción voluntaria, para la incorporación de descripciones gráficas, rectificaciones descriptivas, deslindes, inmatriculación, reanudación de

tracto, liberación de cargas y subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (*cfr.* arts. 9 y 199 y ss. de la Ley Hipotecaria);

d) de ejecución judicial, extrajudicial o administrativa, respecto de todas las notificaciones o comunicaciones que deban ser realizadas por el registrador, como medio de cooperación a la efectividad de la ejecución, en favor de Administraciones Públicas —*cfr.* artículos 656 de la Ley de Enjuiciamiento civil, 111 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria y 135 de la Ley Hipotecaria (si se estimara que este último resulta aplicable al procedimiento administrativo de ejecución)—;

e) de carácter urbanístico, en materia de expropiación urbanística (*cfr.* arts. 44.2 y 45.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*), parcelación o reparcelación de fincas, declaración de obras nuevas, constitución de regímenes de propiedad horizontal o conjuntos inmobiliarios (*cfr.* art. 63.3 de la misma Ley), obras nuevas inscritas por transcurso del plazo de ejercicio de la acción de disciplina urbanística (*cfr.* arts. 28.4b de la misma Ley y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística*), en caso de segregaciones y divisiones (*cfr.* art. 79 del mismo Real Decreto) y las impuestas por la legislación de las Comunidades Autónomas;

f) de carácter agrario, impuestas en materia de unidades mínimas de cultivo (*cfr.* art. 80 del mismo Real Decreto 93/1997);

g) a la autoridad central española, elevando solicitudes de información sobre el Derecho extranjero (*cfr.* art. 35.1 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, *de cooperación jurídica internacional en materia civil*);

h) a otros registradores, en el procedimiento de calificación sustitutoria (*cfr.* art. 19 bis de la Ley Hipotecaria) o en caso de presentación de documentos en Registro distinto del competente (*cfr.* art. 418.b del Reglamento Hipotecario);

i) para la defensa de bienes o intereses públicos y como consecuencia de la tramitación de cualquier procedimiento registral —o para provocar la tramitación del mismo, en defensa de ese mismo bien— (*cfr.* arts. 38, 39 y 63.2 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, *del Patrimonio de las Administraciones Públicas*, 7.5 de la Ley 7/2012, 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, *de Costas*, 23, 58 y disposición adicional primera del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, *por el que se aprueba el Reglamento General de Costas*, 43 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, *por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional*, 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, *de Montes*, 69 del Decreto 485/1962, de 22 de febrero, *por que se aprueba el Reglamento de Montes*, 86.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, *por el que se aprueban las normas*

complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y 39 de la ley 33/2003 y 36 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales);

j) a la Dirección General de Catastro, establecidas en la legislación hipotecaria y catastral —como complemento, en todo caso, del procedimiento registral (*cfr.*, básicamente, artículos 9 y 10 de la LH y 14, 18 y 36 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario¹¹*)—;

k) a cualesquiera Administraciones Pùblicas, derivadas de la aplicación del arancel de facturación de los servicios registrales (*cfr.* Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, *por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad*);

l) a cualesquiera Administraciones Pùblicas, derivadas de los recursos interpusos frente a cualquier negativa del registrador —a presentar, calificar, inscribir, expedir publicidad o, en general, acceder a la prestación de cualquier servicio registral—; y

m) Aun cuando no forme parte del procedimiento registral, a las autoridades tributarias de las Comunidades Autónomas, en el ámbito de la gestión y liquidación de los tributos cedidos, actuando los registradores en su condición de liquidadores de distrito hipotecario; con sujeción, en todo caso, a las normas de organización y funcionamiento establecidas por la correspondiente Comunidad Autónoma.

Por lo que, en definitiva, parece a primera vista que las notificaciones y comunicaciones de los registradores en favor de cualesquiera Administraciones Pùblicas, consecuencia de la tramitación de cualquier procedimiento registral, han de continuar sujetándose en principio a su propio y particular régimen legal, establecido por la legislación hipotecaria (DE PABLOS O'MULLONY, 2017, 1207 a 1210)¹². Pues tan solo resulta de aplicación el régimen especial de limitación impuesto por el artículo 14.2 de la LPA en los supuestos en que el registrador interviene como interesado en cualquier procedimiento administrativo; y ello, ya lo haga en su condición de profesional, ya en el de funcionario, a estos efectos tanto da —dado el tenor del apartado e) del mismo artículo, relativo a los empleados pùblicos, en cuyo concepto, partiendo del sentido y finalidad de la regla, deben entenderse a este efecto comprendidos los registradores, como funcionarios pùblicos—.

Quedando por tanto, a título enunciativo, sujetas al régimen del artículo 14.2 de la LPA las notificaciones y comunicaciones realizadas:

a) A la Dirección General de los Registros y del Notariado —en materias propiamente funcionariales (no profesional), al amparo de la letra e) del ar-

tículo 14.3—¹³; así, respecto de las certificaciones trimestrales y semestrales, ausencias y licencias, recursos gubernativos, prórrogas del plazo de calificación, estadísticas registrales, traslado de oficina o cierre temporal por fuerza mayor, concursos de trasladados, solicitudes de excedencia o reingreso, participación en procedimientos de demarcación, segregación o división de registros o traslado de capitalidad, permutes y expedientes disciplinarios, actas de cese y toma de posesión, etc.

b) A cualesquiera Administraciones Públicas, cuando el registrador, como titular del servicio, se relacione con las mismas, fuera del procedimiento registral —así, por ejemplo, en la solicitud de permisos, licencias o autorizaciones de todo tipo, en la imposición de sanciones, consecuencia del ejercicio de la actividad profesional o en el cumplimiento de toda clase de obligaciones de carácter administrativo (singularmente, la Seguridad Social)—.

IV. RÉGIMEN LEGAL DE LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES REGISTRALES CON LA ADMINISTRACIÓN

La necesidad de ajustar el régimen de notificaciones y comunicaciones registrales con la Administración Pública a la legislación registral especial, con exclusión del régimen normativo específico del artículo 14.2 de la LPA, no puede llevarnos sin embargo a creer que los registradores puedan desenvolverse en sus relaciones con los entes administrativos de espaldas por completo al proceso de modernización e informatización de la Administración.

No es este, sin duda alguna, el sentido del proceso de reformas al que aparece sometida la Administración española, cuyos beneficios para el conjunto de los ciudadanos solo pueden producirse de modo completo si al mismo se incorpora la totalidad de los poderes del Estado. Como se desprende de los Preámbulos de ambas Leyes —LPA y LSP— y de sus antecedentes legislativos¹⁴, la nueva regulación tiene como objetivo esencial lograr la generalización del uso de medios electrónicos por parte de las Administraciones Públicas, en toda su esfera de actuación y sus relaciones con los ciudadanos. Una pretensión que alcanza a todo el ámbito de actuación de las Administraciones Públicas, tanto respecto de los administrados, como en las relaciones entre sí. A cuyo fin, la norma regula de modo omnicomprenditivo todo el conjunto de elementos o instituciones dirigidos a facilitar la comunicación administrativa electrónica general: la sede electrónica de las Administraciones Públicas, la actuación administrativa automatizada, la firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones Públicas, los sistemas de firma para dicha actuación administrativa automatizada, el intercambio de datos en entornos cerrados de comunicación, el archivo electrónico de documentos, etc.

Una regulación omnicomprensiva que trata de refundir la regulación fragmentaria anterior —integrada básicamente por la Ley 11/2007, de 22 de junio, *de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos*, la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, *sobre libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, *de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio*, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, *de Economía Sostenible*, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, *de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno*, y la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, *de garantía de la unidad de mercado*— con objeto de implementar de manera trasversal y completa el uso de las tecnologías de la comunicación en las relaciones entre las Administraciones Públicas y entre estas y los ciudadanos, estableciendo la generalización de la tramitación electrónica de los procedimientos y la preferencia por la notificación y comunicación electrónicas. Estableciendo, a tal fin, el artículo 3 —«principios generales»—, apartado 2, de la LSP, que «*las Administraciones Públicas se relacionarán entre sí y con sus órganos, organismos públicos y entidades vinculados o dependientes a través de medios electrónicos, que aseguren la interoperabilidad y seguridad de los sistemas y soluciones adoptadas por cada una de ellas, garantizarán la protección de los datos de carácter personal, y facilitarán preferentemente la prestación conjunta de servicios a los interesados*».

En cualquier caso, no puede perderse de vista que, en el ámbito de las relaciones interadministrativas —en este caso de carácter *sui géneris*, entre la Administración y el Registro—, cada uno de los dos términos de la relación se encuentra en pie de igualdad. Y, si bien es cierto que los registradores no aparecen incluidos en la taxonomía de entidades o poderes públicos que realiza el artículo 2 de la LSP y no resultan, en principio, sujetos a las normas contenidas en el mismo, el otro término de aquella misma relación horizontal —la Administración— sí queda plenamente sujeto al régimen holístico de comunicaciones y, en general, funcionamiento electrónico impuesto por la Ley. No existen razones, por ello, para preferir, en el seno de tales relaciones horizontales o de equilibrio, el régimen de uno de los dos poderes públicos partícipes en la relación. O, por mejor decir, teniendo en cuenta el espíritu y finalidad de la regulación legal (NICOLÁS LUCAS, 2016)¹⁵, parece muy poco razonable imponer el régimen tradicional de comunicación manual establecido por la legislación hipotecaria, frente al general o universal de carácter electrónico establecido para la Administración. El sentido común parece inclinarse precisamente por la solución contraria.

Sobre todo, teniendo en cuenta que, de acuerdo con la propia legislación hipotecaria, el régimen de notificaciones y comunicaciones registrales en favor de la Administración Pública no es el establecido de modo general para cualquier interesado en el procedimiento registral. Por el contrario, la ley

establece para las mismas un sistema de carácter estricta y específicamente electrónico, buscando la aplicación de un régimen análogo de modernización y tecnificación en las relaciones con la Administración. A cuyo fin, el artículo 112 —«presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles»—, apartado 5, regla 2^a, de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (tras su reforma por el artículo vigésimo séptimo —«impulso a la tramitación telemática»— de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad), establece que «respecto de la presentación de documentos judiciales, administrativos o privados que puedan causar inscripción en los diferentes Registros se estará a las siguientes reglas: (...) 2.^a 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»; añadiendo el inciso final que, «en cualquier caso, los programas y aplicaciones electrónicos, informáticos y telemáticos utilizados deberán ser aprobados por la Administración correspondiente».

Todo lo cual, en definitiva, impone la necesidad de utilizar procedimientos y medios electrónicos para la práctica de las notificaciones y comunicaciones entre los Registros de la Propiedad y las Administraciones Públicas (DE PABLOS O'MULLONY, 2017, 1209)¹⁶. Medios que, preferentemente, habrán de ser puestos a disposición de ambas partes, registradores y Administración, a través de la suscripción de los correspondientes convenios de colaboración —cfr. artículos 44, apartado 3, 47 y sigs. de la LSP— que «posibiliten la interconexión de sus redes con el fin de crear una red de comunicaciones que interconecte los sistemas de información» —cfr. artículo 155, apartado 3, por analogía—. Entretanto, sin embargo, la Administración y los registradores deberán realizar sus notificaciones y comunicaciones de manera directa, utilizando los sistemas electrónicos de comunicación establecidos por ambas entidades, Registro y Administración, en la medida de lo posible; esto es, siempre y cuando dicha comunicación electrónica pueda verificarse de modo directo, en ausencia de convenio específico, sin alterar sustancialmente el funcionamiento de los procedimientos administrativos y registrales relacionados entre sí. Lo que, como veremos a continuación, por la peculiar organización del Registro y los efectos materiales de la inscripción, excluye la posibilidad de realizar la comunicación electrónica directa de documentos administrativos que puedan provocar la práctica de asiento de presentación en el Registro, mediante los procedimientos ordinarios de comunicación desde la sede electrónica de la correspondiente Administración —sin la previa celebración y puesta en práctica de un previo convenio de interrelación entre el Registro y la Administración correspondiente—.

V. LIMITACIONES AL RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA DERIVADAS DEL PRINCIPIO HIPOTECARIO DE PRIORIDAD

Como es bien sabido, el conflicto entre dos o más derechos sobre un mismo objeto tiene una diferente respuesta por el ordenamiento jurídico según se trate de derechos reales o derechos de obligación. Dentro de este último ámbito (los derechos de crédito), el conflicto se produce cuando el patrimonio del deudor no resulta suficiente para la satisfacción de todas las deudas asumidas por el mismo. En tal caso, el ordenamiento soluciona el conflicto en torno al principio de la *pars conditio creditorum*, imponiendo un parcial sacrificio de los distintos créditos concurrentes, en proporción a su importe —sin perjuicio del establecimiento, por la ley, de determinadas preferencias en favor de créditos singulares¹⁷—.

Por el contrario, el problema derivado de la concurrencia entre dos o más derechos reales sobre un mismo bien, cuando los mismos resultan incompatibles o contradictorios entre sí, no puede resolverse en beneficio y sacrificio parcial de todos ellos de manera simultánea. La inmediatividad —o contacto inmediato y directo del titular del derecho con la cosa, objeto del mismo— y la absolutividad —o efectividad del derecho frente a todos, *erga omnes*—, como elementos esenciales del derecho real, impiden ese sacrificio parcial. Solo uno de los derechos en conflicto, por tanto, puede recibir la protección del ordenamiento jurídico; una preferencia que, desde el Derecho Romano, se organiza en torno a la idea de temporalidad: la preferencia en función del tiempo de constitución de cada uno de los derechos reales concurrentes, reflejada en la vieja máxima *prior tempore, potior iure*.

En el ámbito del Registro de la Propiedad —cuyo objeto propio, como es bien sabido, está constituido por los derechos reales inmobiliarios—, ha de aplicarse ese mismo criterio de preferencia, de carácter absoluto, entre derechos incompatibles o excluyentes. Es el llamado principio hipotecario de prioridad, el cual, por los efectos protectores que la inscripción está llamada a producir, toma como referencia temporal, a los efectos de determinar la preferencia entre los distintos derechos en conflicto, la fecha del acceso de los mismos al Registro. De manera que, dice Roca Sastre (ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1995, 1)¹⁸, en virtud del principio hipotecario de prioridad, «el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado en el Registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto sea de fecha anterior» —*cfr.* artículo 17 de la Ley Hipotecaria—.

Para la institución registral, por ello, el momento exacto de acceso de los títulos al Registro tiene una relevancia substancial: determina, no solo el comienzo de los efectos de la protección registral en favor del derecho inscrito,

sino, junto a él, el sacrificio de cualquier otro derecho que resulte incompatible o contradictorio y pretenda su acceso al Registro con posterioridad; provocando, en el primer caso (incompatibilidad), el cierre del Registro para el derecho posterior, o atribuyendo, en el segundo caso (contradicción), rango o valor preferente al derecho primeramente inscrito, frente al presentado a inscripción en segundo lugar.

El orden de presentación o acceso de los títulos al Registro tiene, por ello, una importancia esencial —*cfr.* artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria—. Debiendo los registradores, a tal fin, dejar constancia rigurosa o formal de dicho orden mediante el correspondiente asiento en el Libro Diario de Presentación —*cfr.* artículos 249 de la Ley Hipotecaria y 416 y ss. de su Reglamento—; cuya confección o llevanza aparece facilitada por el denominado Libro de Entrada —*cfr.* artículo 417 del Reglamento Hipotecario—, en el que, de modo inmediato, se toma razón de cada documento en el instante mismo de su acceso, evitando cualquier omisión o error en la confección posterior del Libro Diario.

Tratándose de documentos electrónicos, remitidos al Registro en forma telemática, la ordenación temporal de los títulos, por razón del momento exacto de su acceso al Registro, no puede ser realizada de forma manual, mediante la extensión de los correspondientes asientos en los Libros, de Entrada y Diario, en la forma tradicional. Por el contrario, dada su forma automática de acceso, debe ser el sistema informático del Registro el que establezca el orden de ingreso de los títulos electrónicos, por referencia al momento exacto de su llegada o presentación —*cfr.* artículo 248 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual (*vid.* apartado 3.1^a) es «*el sistema telemático de comunicación*» el que 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*»—. Pues el documento electrónico no está en cola, no espera turno, llega de modo automático y tiene, por ello, que ser inmediatamente colocado dentro del orden que le corresponda respecto del resto de documentos, tanto físicos como electrónicos, presentados de manera coetánea.

De este modo, la intervención del sistema informático, de recepción y ordenación secuencial o temporal de los títulos por referencia al momento exacto de presentación de cada uno, tiene una importancia absolutamente capital. La presentación electrónica de los títulos en el Registro debe ser realizada siempre mediante la intervención del sistema informático registral, como portal único y necesario de acceso de la documentación a los libros. No puede permitirse otra forma de recepción de los documentos electrónicos —mediante, por ejemplo, la remisión de aviso al Registro y la posterior recogida del título, a través del acceso manual del operador registral a la sede electrónica de la Administración presentante¹⁹—. Ello conduciría a alteraciones del orden de presentación incompatibles con la esencia del principio hipotecario de prioridad, en perjuicio de la propia Administración presentante y de los terceros.

Por todo lo cual, en definitiva, solo resultará admisible la notificación o comunicación electrónica realizada por la Administración al Registro de la Propiedad, si la misma se produce a través de los sistemas telemáticos de este último, de manera que el documento administrativo electrónico, remitido en forma telemática, quede plena y perfectamente integrado en los sistemas informáticos registrales de modo inmediato y directo —tal como, para los notarios, sucede desde la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, *de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*, y tal como, para la propia Administración, se desprende sin duda del artículo 112, apartado 5, regla 2^a, de la misma ley, antes referido—. A cuyo fin, resulta extraordinariamente conveniente celebrar con las distintas Administraciones Públicas los convenios que faciliten dicha integración, con objeto de facilitar el acceso automático y directo de los documentos administrativos electrónicos al Registro en forma telemática (eliminando la necesidad de intervención manual por parte del funcionario correspondiente para acceder al sistema o portal informático de acceso de los registradores). Convenios que, dada la importancia que el legislador atribuye a su propósito modernizador, deberán ser tramitados por el Colegio de Registradores con la máxima celeridad.

Por lo que, en definitiva, en ausencia de convenios, podrá —en puridad, como hemos visto, deberá— acudirse a la realización de comunicaciones y notificaciones electrónicas en ambas direcciones: desde el Registro hacia las Administraciones, en la forma prevista por cada una de ellas —normalmente, su sede electrónica²⁰—, de conformidad con las normas de las LPA y LSP; y de manera inversa, desde la Administración al Registro, utilizando como canal de recepción o entrada del documento al Registro el sistema informático registral, como portal necesario para el acceso de la documentación a los libros. De manera que, en tanto no se organice convencionalmente un régimen de integración diferente y más automatizado entre los respectivos sistemas informáticos, el acceso al Registro en forma electrónica debe realizarse siempre a través del portal de los registradores, junto con el resto de documentos objeto de presentación registral. Una necesidad que ha de predicarse respecto de los documentos administrativos de cualquier clase, ya se trate de documentos que hayan de ser finalmente inscritos o de otra naturaleza, pues solo el registrador, en ejercicio de su potestad exclusiva de calificación —en virtud del principio hipotecario de legalidad (*cfr.* art. 18 de la LH)—, puede decidir a la postre, una vez remitido y recibido el documento en el Registro, su posibilidad de acceso a los libros y, con ella, la necesidad de su presentación formal.

VI. LAS NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y EL COLEGIO DE REGISTRADORES

La doctrina administrativa ha discutido desde antiguo acerca de la verdadera naturaleza de las Corporaciones de Derecho Público, en general, y los Colegios

Profesionales en particular. Frente a la tesis tradicional o iuspublicista, conforme a la cual los Colegios Profesionales son personas jurídico-públicas, integradas en la organización del Estado, como parte de la Administración Pública institucional (GARRIDO FALLA, ENTRENA CUESTA, BAENA DEL ALCÁZAR y MARTÍNEZ LÓPEZ-MUÑIZ), se han formulado otros criterios más alejados de lo estrictamente público: así, la tesis privatista, para la cual los Colegios Profesionales tienen el carácter de corporaciones sectoriales de base privada, a las que la ley atribuye determinadas funciones de carácter público (GARCÍA DE ENTERRÍA y TOMÁS-RAMÓN FERNÁNDEZ), y la tesis mixta, en virtud de la cual los Colegios Profesionales tienen el carácter de personas jurídico-públicas, aunque no puedan ser encuadradas en la organización estatal y deban ser consideradas «separables» de la Administración del Estado —ARIÑO ORTIZ y SOUVIRÓN MORENILLA— (CALVO SÁNCHEZ, 1998)²¹.

La jurisprudencia constitucional, por su parte, tampoco ha ayudado a resolver el problema. Los pronunciamientos del Tribunal Constitucional tan solo aportan soluciones parciales y muchas veces contradictorias. No resuelven siquiera el problema de la adscripción de dichas corporaciones a la Administración Pública, pues mientras en algunas sentencias el Tribunal Constitucional se inclina por la solución positiva, al afirmar que, «*aunque orientadas primordialmente a la consecución de fines privados, propios de los miembros que las integran, tales Corporaciones participan de la naturaleza de las Administraciones públicas*» —cfr. Sentencia 76/1983, de 5 de agosto²²—, en otras opta por negar su integración en la Administración del Estado. Así, aun acogiendo, con «*la inmensa mayoría de la doctrina*», la «*concepción mixta o bifronte que, partiendo de una base asociativa, nacida de la misma actividad profesional titulada (a esta se refieren casi todos los Colegios Profesionales)*», consideran los Colegios como corporaciones que cumplen a la vez fines públicos y privados, pero integrados siempre en la categoría o concepto de Corporación, al que, al hablar de las personas jurídicas, ya se refería el artículo 35 del Código Civil, que separa «*las Corporaciones, Asociaciones y Fundaciones de interés público reconocidas por la Ley*» de las «*Asociaciones de interés particular, sean civiles, mercantiles o industriales...*», distinguiendo así las Asociaciones de interés público, las Asociaciones de interés particular y las Corporaciones, siendo estas siempre de carácter público o personas jurídicas públicas», afirma igualmente que no puede llegarse «*a concluir que esas Corporaciones se integran en la Administración, ni tampoco que puedan ser consideradas como entes públicos descentralizados, pero sí que es justamente por cumplir, al lado de los privados, fines públicos, por lo que se hace preciso la intermediación legal*» —cfr. Sentencia 89/1989, de 11 de mayo²³—.

No es este, desde luego, el lugar adecuado para tratar de resolver un problema que ha perseguido a la doctrina y la jurisprudencia desde antiguo. Tampoco lo hace la nueva legislación administrativa, que mantiene a las Corporaciones

de Derecho Público y, dentro de ellas, a los Colegios Profesionales bajo el signo de la indefinición. Así, por un lado, la LSP parece excluirlas del ámbito de lo estrictamente público, al no mencionarlas siquiera como parte de dicho sector —pues no aparecen comprendidas en el artículo 2—; quedando más tarde despejadas, en el artículo 84, las dudas que pudieran surgir en torno a su inclusión, como parte de la Administración institucional, en la categoría de «*entidades de derecho privado vinculadas o dependientes de las Administraciones Públicas*» —mencionadas en el apartado 2, letra b, del mismo artículo—; pues aquel precepto, al desgranar pormenorizadamente las entidades integrantes de ese mismo sector público institucional estatal, no menciona siquiera a las Corporaciones de Derecho Público.

Por el contrario, el artículo 2 de la LPA, al definir el «*ámbito subjetivo de aplicación*» de la propia norma, sí hace referencia expresa a las Corporaciones de Derecho Público; aunque, eso sí, manteniendo aquel mismo signo de indefinición, pues, aunque incluye parcialmente a las mismas dentro del ámbito de aplicación de la Ley, al mismo tiempo las excluye formalmente del concepto de «sector público»; mencionándolas de este modo con el objetivo, estrictamente práctico, de definir el régimen jurídico particular de tales entidades. Afirmando, así —cfr. apartado 4—, que «*las Corporaciones de Derecho Público se regirán por su normativa específica en el ejercicio de las funciones públicas que les hayan sido atribuidas por Ley o delegadas por una Administración Pública, y supletoriamente por la presente Ley*».

De todo lo cual se deduce, a los mismos efectos prácticos perseguidos por la Ley, que, cualquiera que sea la verdadera naturaleza de las Corporaciones de Derecho Público y su formal inclusión o exclusión del ámbito de lo público —el sector público—, su régimen legal está integrado por varias normas en cascada: las normas específicas rectoras del régimen y ejercicio de las funciones públicas atribuidas a las mismas —por ley o por delegación— y, supletoriamente, la LPA —no en principio la LSP, dada la ausencia en la misma de toda referencia a las Corporaciones de Derecho Público—.

Lo que, en el ámbito de los Colegios Profesionales y, en especial, el Colegio de Registradores, lleva a varias conclusiones inmediatas, en punto al deber de realización de notificaciones y comunicaciones electrónicas:

A. Las comunicaciones y notificaciones entre el Colegio de Registradores y los registradores, tanto en el ámbito de la actuación profesional de los mismos, como en su condición de funcionarios públicos, deberá continuar ajustándose al régimen general de la legislación hipotecaria. Y lo mismo cabe predicar respecto de las notificaciones y comunicaciones que el Colegio de Registradores ha de realizar en favor de los terceros, como destinatarios de servicios registrales en los que dicho Colegio deba tomar parte. Pues es la legislación hipotecaria la norma preferente, como régimen estatutario de la entidad y como norma básica

de ejercicio de las funciones públicas encomendadas, a la que deberá ajustarse la actuación del Colegio, de conformidad con el artículo 2 de la LPA.

Son múltiples, dentro de dicho ámbito, las funciones del Colegio de Registradores que continúan sujetas al régimen ordinario de comunicación establecido por la Ley Hipotecaria. Así, a título enunciativo:

- a) La elaboración y mantenimiento de la aplicación informática única de gestión, integrada con el Catastro (*cfr. arts. 9 de la LH, 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social* y 398d del RH);
- b) La elaboración de informes para los registradores, en especial en el ámbito de la calificación sustitutoria (*cfr. art. 19.bis.5^a de la LH*);
- c) La elaboración y gestión del Índice General Informatizado de fincas y derechos (*cfr. arts. 222 de la LH y 398c del RH*);
- d) La prestación de servicios de información o asesoramiento a los consumidores (*cfr. art. 258 de la LH*);
- e) La realización de funciones de inspección y vigilancia de los Registros (*cfr. arts. 267 de la LH y 468 del RH*);
- f) La intervención en funciones disciplinarias (*cfr. art. 315 de la LH*);
- g) El establecimiento y gestión de la red privada telemática de interconexión con notarios y autoridades, judiciales y administrativas (*cfr. art. 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*);
- h) La prestación de los servicios de certificación de firma electrónica, que acredite la condición de registrador, y el establecimiento de una fuente única de sellado de tiempo sincronizada para los Registros (*cfr. art. 108 y disposición adicional vigésima sexta de la misma Ley 24/2001*);
- i) El establecimiento y gestión del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores (*cfr. art. 112 de la misma Ley 24/2001*);
- j) La asignación de una dirección de correo electrónica a los registradores (*cfr. disposición transitoria vigésima de la misma Ley 24/2001*);
- k) El sellado de papel para certificaciones registrales (*cfr. art. 350 del RH*);
- l) Confección y suministro de los Libros del Registro de la Propiedad (*cfr. art. 363 del RH*);
- m) La realización de funciones arbitrales entre los registradores (*cfr. arts. 409, y 485g del RH*);
- n) Intervención en materia de demarcación, licencias, ausencias, permutas, excedencias, etc. (*cfr. arts. 482 y ss. y 552 del RH*);
- ñ) La resolución de recursos en materia arancelaria (*cfr. norma 6^a del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad*);
- o) La gestión del servicio de Responsabilidad Civil de los registradores;

- p) Las comunicaciones al centro registral de prevención del blanqueo de capitales; y
- q) En general, todas las relativas a la gestión y organización corporativa interior del Colegio, sus servicios y delegaciones, el funcionamiento de sus órganos, las convocatorias electorales y la organización del régimen económico de la corporación, incluida la determinación, liquidación y recaudación de las cuotas colegiales, etc.

B. Junto a ello, en las comunicaciones y notificaciones entre el Colegio de Registradores y la Administración tan solo será aplicable a dicha corporación, como persona jurídica, el régimen de comunicaciones electrónicas establecido por el artículo 14.2 de la LPA cuando la misma intervenga como interesado en cualquier procedimiento administrativo. Únicamente, por tanto, en los —por otra parte, escasos— supuestos en que el Colegio de Registradores participe, como interesado, en relaciones administrativas de carácter vertical, dominadas por el interés superior de la Administración, será aplicable dicho régimen; solo, por tanto, cuando el Colegio de Registradores, dentro de la peculiar naturaleza «bifronte» propia de los colegios profesionales²⁴, desarrolle funciones de carácter asociativo, para la consecución de fines de carácter estrictamente privado. No, por el contrario, cuando en la relación jurídico-administrativa se ejerçiten por el colegio profesional potestades públicas atribuidas por la ley —o por delegación de la Administración—.

En tales casos, cuando el Colegio de Registradores, ejercitando funciones o potestades de carácter público, tome parte en relaciones administrativas de carácter horizontal, parece en principio que no resultará de aplicación el régimen de comunicaciones y notificaciones electrónicas establecidas por la ley para el sector público general, dada la falta de inclusión legal de las Corporaciones de Derecho Público en dicho sector. Pero, como decíamos antes en relación con los registradores, no puede olvidarse que estamos en presencia de relaciones interadministrativas, de carácter horizontal, en las que cada uno de los términos de la relación participa en régimen de igualdad. Por lo que, aun cuando el Colegio de Registradores no se halle incluido en el elenco de entidades pertenecientes al sector público, conforme al artículo 2 de la LSP, y no aparezca, en principio, sujeto a las normas de la misma ley, la otra parte de la relación —la Administración— sí se encuentra plenamente sometida a dicho régimen. Un régimen que, por su propio carácter universal e imperativo, debe aplicarse en el seno de la relación, con la misma intensidad en que ello sucede respecto de los registradores.

Debe aplicarse, por ello, el régimen de comunicación y notificación electrónica previsto por la propia LSP —a través, normalmente, de comparecencia en la sede electrónica de la Administración con la que el Colegio de Registradores se relacione en cada caso—.

Algo que sucede en supuestos muy variados. Así, de manera enunciativa, en:

- a) La formulación de consultas vinculantes a la Dirección General de los Registros y del Notariado (*cfr.* art. 103 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, *de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*);
- b) La participación en procedimiento administrativos de carácter registral, como la alteración de la demarcación registral y cambio de capitalidad (*cfr.* arts. 482 y ss. del RH);
- c) La participación en tribunales de oposición al Cuerpo de Aspirantes (*cfr.* art. 455 del RH);
- d) La prestación de la fianza colectiva de los registradores (*cfr.* arts. 520 del RH);
- e) La elaboración y publicación de las estadísticas de los registradores (*cfr.* art. 622 del RH);
- f) La elaboración de informes consultivos para la Administración, en los supuestos legalmente previstos;
- g) Así como todas aquellas actuaciones del Colegio, complementarias de los procedimientos relativos a los registradores, antes enunciados, en los que deba intervenir dicha corporación respecto de otra u otras Administraciones Públicas —*ad. ex.*, en materia arancelaria o disciplinaria—.

VII. CONCLUSIONES

I. Las limitaciones impuestas por el artículo 14.2 de la LPA únicamente resultan aplicables a los registradores de la propiedad cuando los mismos intervienen como «interesados» dentro de algún procedimiento administrativo. Por lo que no resultan aplicables a los registradores de la propiedad cuando los mismos ejercitan las potestades públicas que les atribuye el ordenamiento jurídico, como gestores del servicio público registral. De manera que, en definitiva, parece a primera vista que las notificaciones y comunicaciones de los registradores en favor de cualesquiera Administraciones Públicas, consecuencia de la tramitación de cualquier procedimiento registral, han de continuar sujetándose a su propio y particular régimen legal, establecido por la legislación hipotecaria.

II. Frente a dicha apariencia inicial, ha de tenerse en cuenta que la necesidad de tales notificaciones y comunicaciones es consecuencia de la existencia de relaciones interadministrativas —entre la Administración y el Registro—, en las cuales cada uno de los dos términos de la relación se encuentra en pie de igualdad. Por ello, aunque los registradores no se encuentren sujetos al régimen de la LSP, el otro término de aquella misma relación horizontal —la Administración— sí queda plenamente sometido al régimen de comunicaciones y, en general, funcionamiento electrónico impuesto por la Ley. Lo que, teniendo en

cuenta los fines de reforma integral de la Administración, perseguidos por la ley, y el principio de colaboración al que aparecen sujetos todos los poderes públicos en sus relaciones entre sí, debe conducir a la conclusión contraria.

III. Por todo ello, los registradores deben utilizar procedimientos y medios electrónicos para la práctica de las notificaciones y comunicaciones entre los Registros de la Propiedad y las Administraciones Públicas. Tales medios deben ser preferentemente puestos a disposición de ambas partes, registradores y Administración, a través de la suscripción de los correspondientes convenios de colaboración. Mientras no se celebren e implementen los mismos, la Administración y los registradores deben realizar sus notificaciones y comunicaciones de manera directa, utilizando los sistemas electrónicos de comunicación establecidos por ambas entidades, Registro y Administración, siempre que ello sea técnicamente posible y no lo impidan las exigencias de funcionamiento del propio sistema registral.

IV. Dada la vigencia del principio hipotecario de prioridad, que impone la garantía de mantenimiento de un riguroso orden en la presentación o acceso de los títulos al Registro, la remisión electrónica de los títulos al Registro debe ser realizada siempre mediante la intervención del sistema informático registral, como portal único y necesario de acceso de la documentación a los libros. No pueden admitirse formas alternativas de recepción de documentos electrónicos en el Registro —singularmente, la remisión de aviso por correo, para la posterior recogida del título en la sede electrónica de la Administración presentante—.

Solo resulta admisible, por tanto, la notificación o comunicación electrónica realizada por la Administración al Registro de la Propiedad cuando la misma se produce, en forma ordinaria, a través del portal de recepción de los registros. A cuyo fin, es conveniente la celebración de los convenios interadministrativos que faciliten la plena y perfecta integración de los sistemas telemáticos de las Administraciones Públicas y el sistema informático registral —tal como, para los notarios, sucede desde la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, *de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social*—. Pero, en ausencia de convenios de colaboración, la realización de comunicaciones y notificaciones electrónicas desde las Administraciones hacia el Registro deberá realizarse a través del portal registral, en forma ordinaria.

V. Tan solo será aplicable al Colegio de Registradores, como persona jurídica, en las comunicaciones y notificaciones entre el mismo y la Administración, el régimen de comunicaciones electrónicas establecido por el artículo 14.2 de la LPA, cuando el primero intervenga como «interesado» en cualquier procedimiento administrativo.

VI. Junto a ello, el Colegio de Registradores, a pesar de las dudas acerca de su naturaleza y su perfecta exclusión funcional respecto del sector público, cuando ejerza funciones o potestades de carácter público y, en consecuencia, participe en relaciones administrativas de carácter horizontal, deberá sujetarse al

régimen de comunicaciones y notificaciones electrónicas establecido por la ley para el sector público en general y de conformidad con los sistemas de la Administración a la que se dirija o de la que reciba la comunicación; dado que en tales casos el Colegio participa en relaciones interadministrativas en la que una de las partes —la Administración— sí se halla sujeta a las normas de la LSP.

VII. Las comunicaciones y notificaciones entre el Colegio de Registradores y los registradores, tanto en el ámbito de la actuación profesional de los mismos, como en su condición de funcionarios públicos, deberán continuar ajustándose al régimen general de la legislación hipotecaria, dado que ni el Colegio ni los colegiados aparecen sujetos a la LSP y dado que la LPA tan solo resulta aplicable a tales corporaciones de manera supletoria.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- BRAGE, J. (2004), *Los límites a los derechos fundamentales*, Dykinson, Madrid.
- CALVO SÁNCHEZ, L. (1998), *Régimen jurídico de los colegios profesionales*, Civitas, Madrid.
- DE PABLOS O'MULLONY, J.M. (2017), Las Comunicaciones, Notificaciones y Publicaciones en el ámbito del Registro de la Propiedad, *Boletín del Colegio de Registradores*, Año LII, núm. 40 (3^a Época).
- GALLEGO ANABITARTE, A. (1961), Relaciones especiales de sujeción y el principio de legalidad de la Administración. Contribución a la teoría del Estado de Derecho, *Revista de Administración Pública*, núm. 34.
- GARCÍA MACHO, R. (1992), *Las relaciones de especial sujeción en la Constitución Española*, Madrid, Tecnos.
- GUIRARTE GUTIÉRREZ, V., y RAGA SASTRE, N. (2010), *El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y prácticas*, LEX NOVA.
- LASAGABASTER HERRARTE, I. (1994), *Las relaciones de sujeción especial*, Madrid, Civitas.
- LÓPEZ BENÍTEZ, M. (1994), *Naturaleza y presupuestos constitucionales de las relaciones especiales de sujeción*, Madrid, Civitas.
- MENÉNDEZ SEBASTIÁN, E.M. (2017), *Las garantías del interesado en el procedimiento administrativo electrónico. Luces y sombras de las nuevas leyes 39 y 40/2015*, Tirant lo Blanch.
- ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995), *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, Tomo II, BOSCH.

ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

RDGRN de 13 de noviembre de 2006 y 23 de abril de 2014.

STS de 24 de octubre de 2000, 10 de junio de 2003, 2 de noviembre de 2006, 19 de marzo de 1990 y 6 de abril de 1995.

STC 42/1983, de 20 de mayo, 76/1983, de 5 de agosto, 23/1984, de 20 de febrero, 93/1984, de 16 de octubre, 74/1985, de 17 de julio, 66/1984, de 6 de junio, 114/1987, de 6 de julio, 20/1988, de 18 de febrero, 227/1988, de 29 de noviembre, 69/1989, de 20 de abril, 87/1989, de 11 de mayo, 89/1989, de 11 de mayo, 90/1989, de 11 de mayo, 219/1989, de 21 de diciembre, 47/1990, de 20 de marzo, 120/1990, de 27 de junio, 61/1990, de 29 de marzo, 18/1992, de 10 de febrero, 386/1993, de 23 de diciembre y 207/1999, de 11 de noviembre.

ATC 93/1980, de 12 de noviembre.

Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, *por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad*.

Instrucción DGRN de 25 de octubre de 2016.

Dictamen Consejo de Estado de 29 de abril de 2015 sobre Anteproyecto de Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Dictamen Consejo de Estado de 29 de abril de 2015 sobre Anteproyecto de Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014.

NOTAS

¹ Cfr. *Las nuevas Leyes 39/2015 y 40/2015. Su incidencia en el Sistema Registral español en sus aspectos tecnológicos*, Informe elaborado por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, y DE PABLOS O'MULLONY, J.M. (2017), *Las Comunicaciones, Notificaciones y Publicaciones en el ámbito del Registro de la Propiedad*, Boletín del Colegio de Registradores, Año LII, Núm. 40 (3^a Época).

² Cfr., por todas, la cuestionada Resolución de 13 de noviembre de 2006.

³ Cfr., por todas, dada su amplia cita de jurisprudencia y de doctrina del mismo Centro Directivo, la Resolución de 23 de abril de 2014.

⁴ Cfr., sobre las cuestiones suscitadas en la doctrina en torno al procedimiento registral, GUILARTE GUTIÉRREZ, V., y RAGA SASTRE, N. (2010), *El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y prácticas*, LEX NOVA.

⁵ Para DE PABLOS, sin embargo, ese rechazo visceral al régimen de comunicación electrónica resulta muy discutible; pues, dice el autor, «si observamos el artículo con detenimiento vemos que habla en su párrafo inicial de *realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo* y es verdad que el procedimiento registral no lo es, es un procedimiento especial, distinto del administrativo, pero creo que este hecho no debe servir para excluir la necesaria relación electrónica entre los registradores y la administración porque vemos que, a continuación, al referirse a las profesiones de colegiación obligatoria habla de *los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional*» —cfr. DE PABLOS O'MULLONY, J.M., *op. cit.*, 1209—.

⁶ Sobre las relaciones especiales de sujeción, *vid.* en la doctrina administrativista española GALLEGOS ANABITARTE, A. (1961), *Relaciones especiales de sujeción y el principio de legalidad de la Administración. Contribución a la teoría del Estado de Derecho*, Revista

de Administración Pública, núm. 34, pág. 11, GARCÍA MACHO, R. (1992), *Las relaciones de especial sujeción en la Constitución Española*, Madrid, Tecnos; LÓPEZ BENÍTEZ, M. (1994), *Naturaleza y presupuestos constitucionales de las relaciones especiales de sujeción*, Madrid, Civitas; y LASAGABASTER HERRARTE, I. (1994), *Las relaciones de sujeción especial*, Madrid, Civitas.

⁷ Vid. LÓPEZ BENÍTEZ, M., *op. cit.*, 161-162.

⁸ Una tesis que se dirige a corregir los excesos en la interpretación de la figura por parte de la jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional —cfr. Sentencias 93/1984, de 16 de octubre, 74/1985, de 17 de julio, 66/1984, de 6 de junio 114/1987, de 6 de julio, 69/1989, de 20 de abril, 219/1989, de 21 de diciembre, 47/1990, de 20 de marzo, 120/1990, de 27 de junio, 61/1990, de 29 de marzo, 386/1993, de 23 de diciembre, entre otras—.

⁹ De manera arquetípica, en la doctrina alemana es clásico el análisis de las cuestiones relativas a las limitaciones a los derechos fundamentales, propias de las relaciones especiales de sujeción, a través de tres fases escalonadas: a) La definición del ámbito normativo o de protección —también llamado, por analogía con los «tipos penales», «tipo» o supuesto de hecho del derecho fundamental; b) La concreción de la intervención o injerencia que la norma produce en el derecho fundamental; c) La determinación de la justificación constitucional —o conformidad con el Convenio Europeo de Derechos Humanos, en su caso— de dicha injerencia —vid. BRAGE, J. (2004), *Los límites a los derechos fundamentales*, Dykinson, Madrid—.

¹⁰ Concepto de «interesado» en el procedimiento administrativo sobre el que existe una abundante doctrina y jurisprudencia y que aparece regulado en la actualidad en el artículo 4 de LPA. *Vid.*, para un estudio de la figura en relación con la nueva regulación legal, MENÉNDEZ SEBASTIÁN, E.M. (2017), *Las garantías del interesado en el procedimiento administrativo electrónico. Luces y sombras de las nuevas leyes 39 y 40/2015*, Tirant lo Blanch.

¹¹ Especialmente relevante, en la interpretación y desarrollo pseudorreglamentario de tales normas, la resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, *por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad*.

¹² Cfr. DE PABLOS O'MULLONY, *op. cit.*, 1207 a 1210, quien realiza un exhaustivo estudio del complejo y variado régimen de notificaciones registrales, establecido legalmente para cada ámbito de actuación y tipo de procedimiento; pues, advierte el autor, la «Ley Hipotecaria y su reglamento, junto con la ley 24/2001, regulan el procedimiento hipotecario en sentido estricto, pero poco dicen de las obligaciones de comunicación de los registradores, más allá de establecer alguna de ellas —como en los artículos 270 o 278 de la LH— y no dicen nada de cómo llevarlas a cabo. En el único momento que la LH habla de cómo llevar a cabo una notificación es en el artículo 322 al hablar de las calificaciones negativas y aplica la legislación de procedimiento administrativo. Las referencias existentes en otros artículos (9.b, 199, 201.3) —continúa el autor— también se refieren a notificaciones y no contradicen lo dicho por el 322 de esto hablaremos más adelante al tratar de las notificaciones registrales, pero el hecho es que la regulación hipotecaria es muy limitada y encontramos mayor definición en las normas específicas que tratan de cada tipo de comunicación; entre estas debemos distinguir aquellas que definen perfectamente la forma en que debe ser realizada; aquellas que contienen alguna referencia, aunque imprecisa y aquellas que nada dicen de la forma de practicarlas».

¹³ Tal como acertadamente refleja la Instrucción de la misma Dirección General de 25 de octubre de 2016, *sobre utilización de medios electrónicos en las comunicaciones de notarios y registradores con la Dirección General de los Registros y del Notariado*.

¹⁴ Cfr. Dictámenes del Consejo de Estado sobre el Anteproyecto de Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y sobre el Anteproyecto de Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, ambos de 29 de abril de 2015, los cuales contienen amplias referencias a las respectivas Memoria de Impacto Normativo.

¹⁵ Teniendo presente, además, el principio genérico de colaboración —expresamente consagrado en el artículo 140 de la LSP— en que han de fundarse las relaciones interadministrativas y que, sin duda, resulta aplicable a las relaciones entre la Administración y el Registro, como poder público; un principio que, dice Asunción Nicolás, «se desglosa en otros dos, la cooperación y la coordinación, sin duda por exigencias del guion y de la abundante jurisprudencia del Tribunal Constitucional que diferencia ambos conceptos (entre otras, SSTC 18/1992, de 10 de febrero; 42/1983, de 20 de mayo). La cooperación implica una voluntariedad en la asunción de compromisos por las distintas Administraciones en «*aras de una acción común*», mientras que la coordinación implica una obligatoriedad. La coordinación como principio se recoge ya en la propia CE, con carácter general en el artículo 103.1, así como en varios títulos competenciales de atribución al Estado (art. 149.1. 13^a, 15^a, 16^a) y significa que «*una Administración Pública y, singularmente, la Administración General del Estado, tiene la obligación de garantizar la coherencia de las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas afectadas por una misma materia para la consecución de un resultado común*» —cfr.— NICOLÁS LUCAS, A. (2016), *Principios de actuación y funcionamiento del sector público. Las relaciones interadministrativas*. Revista «La Administración al día», INAP—.

¹⁶ Ese es el criterio sostenido por DE PABLOS O'MULLONY, quien recuerda que «los registradores tienen la doble condición de profesionales del derecho y de funcionarios públicos» y que no solo «en el primer aspecto, en el de profesionales, indudablemente están obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración por el artículo 14 de la Ley 39/2015», pues «en el segundo aspecto, en el de funcionarios públicos, si por la conocida razón de la especificidad del procedimiento registral, no se consideraran comprendidos en el mismo artículo 14, lo estarán por el principio general consagrado en el artículo 3.2 de la Ley 40/2015. Todo ello —dice el autor— partiendo del hecho, ya dudoso, de que todas estas comunicaciones deban considerarse estrictamente *procedimiento registral* cuando lo cierto es que algunas incumben a todo tipo de funcionarios como, por ejemplo, la del artículo 7 de la Ley 7/2012, que involucra a *cualquier autoridad o funcionario que en el ejercicio de sus competencias*; o si estas comunicaciones no son más bien manifestaciones de los *aspectos puramente administrativos del procedimiento registral* a los que ya aludía la Exposición de Motivos del Real Decreto 1879/1994, o si el principio consagrado en el anteriormente citado artículo 3.2 de la Ley 40/2015 no forma parte de aquellas normas administrativas que, por responder a principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento, pudieran aplicarse supletoriamente al procedimiento registral, conforme establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de abril de 2014» —cfr. DE PABLOS, *op. cit.*, 1209—.

¹⁷ *Vid.* artículo 1925 del Código Civil.

¹⁸ Cfr. ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. (1995), *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la publicidad registral*, Tomo II, BOSCH, 1.

¹⁹ Cfr. artículo 43 —«práctica de las notificaciones a través de medios electrónicos»—, apartado 1, de la LPA.

²⁰ *Vid.* nota anterior.

²¹ *Vid.* un análisis general de la doctrina en CALVO SÁNCHEZ, L. (1998), *Régimen jurídico de los colegios profesionales*, Civitas, Madrid.

²² Cfr., en igual sentido, del mismo Tribunal Constitucional, auto 93/1980, de 12 de noviembre, y sentencias 76/1983, 20/1988, 227/1988 y 87/1989.

²³ Cfr., en igual sentido, la sentencia 23/1984, de 20 de febrero.

²⁴ Cfr. sentencia del Tribunal Constitucional 89/1989, de 11 de mayo.

(Trabajo recibido el 26-4-2018 y aceptado para su publicación el 18-5-2018)