

Aportación al Ciclo de Conferencias 1990-91 del
CENTRO DE ESTUDIOS REGISTRALES-
ANDALUCÍA OCCIDENTAL

Presentación de documentos por telecopia en el Registro de la Propiedad

(Comentarios al Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo)

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ANTECEDENTES.—III. LA SOLICITUD DE PRESENTACIÓN POR MEDIO DE TELECOPIA: 1. SOLICITUD (EXPRESA Y POR ESCRITO) AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO EN QUE SE HAYA OTORGADO EL DOCUMENTO. 2. LA SOLICITUD HA DE FORMULARSE POR ALGUNO DE LOS OTORGANTES. 3. CONCURRENCIA DE RAZONES DE URGENCIA O NECESIDAD: a) *¿Existe un concepto registral de urgencia o necesidad?* b) *¿Quién o quiénes han de apreciarla?* 4. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE.—IV. OPERACIONES EN EL REGISTRO DE ORIGEN: 1. CALIFICACIÓN DEL CARÁCTER PRESENTABLE DEL DOCUMENTO. 2. EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE REMISIÓN. SU NATURALEZA: a) *El asiento de remisión no es un asiento de presentación*, b) *El asiento de remisión no produce los efectos propios de un asiento de presentación*, c) *El asiento de remisión no produce efecto alguno de prioridad registral*. 3. REMISIÓN DE DATOS AL REGISTRO DE DESTINO COMPETENTE: a) *Los necesarios para practicar el asiento de presentación*, b) *Los que justifiquen la competencia del Registro de destino*, c) *Número del asiento de remisión, sello y firma del Registrador de origen*, d) *Otros datos*. 4. EXTENSIÓN DE NOTAS AL PIE DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE Y AL MARGEN DEL DIARIO. 5. DEVOLUCIÓN DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE: a) *La devolución puede hacerse a cualquier interesado*. b) *Advertencia de aportación en plazo al Registro de destino*.—V. OPERACIONES EN EL REGISTRO DE DESTINO COMPETENTE: 1. CALIFICACIÓN DE COMPETENCIA. 2. CONFIRMACIÓN DE LA RECEPCIÓN: ACUSE DE RECIBO. 3. EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: a) *Solicitud de presentación y solicitud de remisión de datos*, b) *El asiento ha de extenderse "al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre"*. c) *El asiento de presentación en caso de recepción de varias telecopias*, d) *¿Pueden extenderse asientos múltiples a virtud de telecopia?* 4. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO ORIGINAL Y NOTA AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: a) *Constancia registral de la aportación*, b) *¿Qué asiento es el que caduca a los diez días?* c) *Cómputo del plazo de diez días para la aportación*, d) *Cómputo de los plazos de calificación y despacho*.—VI. EL PLAZO EN LA PRESENTACIÓN POR TELECOPIA.—VII. LOS RECURSOS EN LA PRESENTACIÓN POR TELECOPIA.

I. INTRODUCCIÓN

En esta ocasión, me parece obligado empezar pidiendo disculpas. Porque es casi imperdonable el empeño en tropezar, intencionadamente, hasta tres veces en la misma piedra.

En efecto, es la tercera vez que me ocupo públicamente de cuestiones relacionadas con esa delicada, efímera, pequeña y, a la vez, esencial criatura de naturaleza hipotecaria que es el asiento de presentación (1). Esa pequeña espoleta, capaz de desencadenar un importantísimo proceso, cual es el procedimiento de publicidad jurídica material —y, por tanto, con fuertes efectos sustantivos— de corte registral. Ese reducido elemento que, sin embargo, resulta indispensable para que pueda ser efectivo el principio *prior in tempore potior in iure*, que no es sólo el paradigma de lo que llamamos prioridad registral, como esencial instrumento de orden para la actuación del sistema, sino que el Derecho romano, a pesar de que no desarrolló la idea de publicidad jurídica de tipo registral (tal vez porque no la intuyó; tal vez porque no la reclamó su rígido sistema de transmisión de bienes: público, ante testigos o ante el Juez, y con tradición real, pues las formas de tradición espiritualizada son ya tardías; tal vez, en fin, porque no lo demandó su fuerte sentido quiritario de la propiedad); sin embargo, ya lo adoptó en materia de hipotecas, atendiendo a la fecha del contrato constitutivo y no a la del crédito, como instrumento de seguridad (2). Esa mínima estructura formal —de "breve asiento", casi despectivamente, lo califica el art. 248 de la Ley Hipotecaria—, pero que, como ocurre con la "orden de despacho", su equivalente en el Derecho alemán (3), a pesar de su carácter efímero, su pequeñez y su brevedad, es el eje en torno al cual gira todo el sistema de garantías y de seguridad jurídica, asiento del moderno sistema financiero y económico, nueva forma de ser del derecho y la propiedad, que la publicidad registral, "uno de los tesoros más preciosos de la madurez del espíritu jurídico" —y utilizó

(1) Dos trabajos anteriores han visto la luz en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO: "El asiento de presentación y los títulos recibidos por correo", número 520, mayo-junio de 1977, págs. 537 y ss.; y "El nuevo asiento de presentación (Su estructura, los derechos conexos inmobiliarios y la interrupción del proceso registral)", número 562, mayo-junio de 1984, págs. 547 y ss.

(2) Así lo explica Juan PACCHIONI en su *Manual de Derecho romano*, Turín, 1935, versión española, tomo I, pág. 439.

(3) Las órdenes de despacho u órdenes de inscripción ("Eintragungsverfügungen") que se hacen constar en el Libro Diario ("Tagebuch"). Puede verse esta cita en el trabajo de Antonio PAU PEDRÓN: "Panorama del sistema inmobiliario alemán", en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, número 551, julio-agosto 1982, págs. 965 y 966.

palabras de José Antonio ALVAREZ CAPEROCHIPÍ (4), un hipotecarista no Registrador de la Propiedad—, es capaz de producir.

Quizá, porque el asiento de presentación es todo eso —y más que eso—, yo pueda apelar a su importancia, para justificar mi atractivo y debilidad por el tema y mi contumacia en el estudio de los problemas que plantea. O, acaso sería mejor decir en esta ocasión, de los problemas que le plantean, como espero quede de manifiesto en las líneas que siguen.

II. ANTECEDENTES

Ocorre, a veces, que hasta las profecías se cumplen. Y me refiero, claro está, a las profecías que hacen, que hacemos a veces, los aficionados del vaticinio, los falsos profetas. Porque las que hacen los verdaderos Profetas, con mayúscula, los de escalafón, ésas, tarde o temprano, se cumplen siempre. Si no fuera así el gremio ya habría perdido credibilidad.

Esto que digo, aunque no lo parezca, está en directa relación con el tema que nos ocupa. Hace casi quince años, en el primero de los estudios que dediqué al asiento de presentación, en relación con la titulación llegada por correo (5), y en unos momentos en que la doctrina autorizada ponía en tela de juicio la viabilidad y eficacia de este medio de presentación (6), tuve la osadía de escribir lo siguiente: "A nuestro juicio, hoy no debe ofrecer ninguna duda la admisión del correo como medio para llevar los títulos a la oficina. Es más: no hace falta poseer carismas proféticos para poder afirmar que en un futuro no muy lejano no sólo el correo, sino el telégrafo, el teléfono, el télex o la televisión serán medios normales para proporcionar al Registro los datos esenciales del asiento."

(4) En su libro *Derecho Inmobiliario Registral*, Editorial Civitas, Madrid, 1986, págs. 18 y 20.

(5) Trabajo citado en la nota 1, pág. 564.

(6) Don Ramón DE LA RICA Y ARENAL, en sus *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario* (la introducida por el Decreto de 17 de marzo de 1959), Madrid, 1959, había escrito: "Quien a todo evento desea esgrimir a su favor el *prior tempore* no confía su título al correo, sino que con toda prisa, y utilizando los más rápidos medios de locomoción, acude al Registro y efectúa personalmente la presentación". Y "En la inmensa mayoría de los casos, los títulos remitidos por correo son documentos normales, que no implican colisión de derechos ni necesitan acogerse a una urgente presentación para ganar la prioridad registral" (págs. 219 y 220).

En mi estudio sobre presentación de títulos remitidos por correo (reseñado en nota 1), me permití ya expresar que tenía una experiencia personal contraria a la opinión de LA RICA, pues la realidad me demostraba que la mayoría de los documentos llegados por correo eran, precisamente, títulos necesitados de prioridad, como escrituras de hipoteca y mandamientos judiciales (ver trabajo citado, pág. 555, nota 26).

Aparte la autocita, conviene recordar ahora que la presentación de títulos remitidos por correo estaba expresamente prohibida en el Reglamento Hipotecario de 1915 (en su art. 274). Fue el Reglamento del Registro Mercantil de 20 de septiembre de 1919 el que se planteó, por primera vez, la necesidad de facilitar la presentación de títulos otorgados fuera del lugar del Registro, con cierta timidez, desde luego, pues la posibilidad se planteaba de forma negativa: "Los Registradores —decía su art. 38— no estarán obligados a gestionar la presentación de los títulos que reciban por correo, y podrán devolverlos o conservarlos en su archivo a disposición del que tenga derecho a ellos."

Este texto, con muy pequeños retoques (7), pasó al originario artículo 418 del Reglamento Hipotecario de 1947, que ha sufrido desde entonces dos cambios más: el primero, por el Decreto de reforma parcial del Reglamento Hipotecario de 17 de marzo de 1959, siguiendo, también, la orientación marcada por el nuevo Reglamento del Registro Mercantil de 14 de diciembre de 1956 (en su art. 28); y el segundo, por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que mantuvo la triple opción del Registrador para presentar y despachar, devolver o conservar en su archivo los títulos, si bien con obligación de presentar los remitidos por autoridades judiciales o administrativas y con mayores garantías para los remitentes, que deben ser notificados de la decisión contraria a la presentación. Esta reforma de 1982 resolvió, además, el tradicional problema de quién debe ser considerado como presentante en estos casos, condición que la doctrina autorizada había tratado de asignar al propio Registrador (ROCA SASTRE) o al cartero (LA RICA), o simplemente, como salomónica solución, la doctrina había propuesto la supresión de la figura del presentante en los asientos de títulos remitidos por correo (CAMY) (8). Parecía lógico acabar con las ficciones y considerar como presentante sencillamente al que lo era, es decir, al que solicitaba la presentación o remitía el documento con esa finalidad, estuviera o no presente en el Registro. Esta presencia en la

(7) El artículo 418 del Reglamento Hipotecario de 1947, en su redacción original decía: "Los Registradores no estarán obligados a presentar en el Registro los títulos que para su inscripción reciban por correo y los conservarán en su archivo a disposición de quien tenga derecho a los mismos". La diferencia entre ambos preceptos estaba en que el Reglamento del Registro Mercantil hablaba de "gestionar la presentación" y el Reglamento Hipotecario de "presentar", de lo que podía deducirse que el primero autorizaba al Registrador a buscar un presentante; en cambio, el segundo permitía que lo fuera el propio Registrador. Ambos respondían a la idea obsesiva de que el presentante tenía que estar presente en la oficina en el acto de la presentación, hoy plenamente superada.

(8) ROCA SASTRE, en su *Derecho Hipotecario*, tomo II de la 6.^a ed., pág. 139; LA RICA, en sus *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario* (Segunda Parte: Modificaciones), Madrid, 1949, pág. 54, editados por el Colegio Nacional de Registradores; BUENAVENTURA CAMY en sus *Comentarios a la legislación hipotecaria*, tomo I, págs. 550 y ss., Colegio Nacional de Registradores, Granada, 1969.

oficina de todo presentante era una secuela de la primera Ley Hipotecaria, que consideraba necesaria la firma del asiento por el presentante (ver su art. 240), pero incompatible con la nueva ordenación legal (principalmente, los arts. 6.º y 249 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento) y con la realidad de una vida más dinámica, que reclama garantías inmediatas para el tráfico inmobiliario. La reforma de 1982 adoptó, pues, aquella solución. En su momento señalé, modestamente, la importancia de esta clarificación. Pero el segundo paso habría de ser la posibilidad de utilización por el presentante, alejado del Registro, de medios técnicos avanzados que le permitieran hacer efectiva su solicitud, proporcionando al Registro los datos básicos del asiento (9).

El Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, culmina, por ahora, este proceso. Y, una vez más, la normativa del Registro Mercantil ha ido por delante y servido de modelo al Registro de la Propiedad. El Real Decreto 1597/1989, de 29 de diciembre, que aprueba el nuevo Reglamento del Registro Mercantil, ha arbitrado, por primera vez, "la posibilidad de presentación de los documentos a través de Registro distinto del competente para practicar la inscripción" (Preámbulo II); y ha impuesto la "exigencia de que se instale un telefax en cada Registro para hacer posible la remisión de los datos necesarios para la práctica de asientos de presentación por medio de telecopia, en los casos de presentación en Registro distinto..." (Preámbulo III). Sus artículos 46 a 49 desarrollan el nuevo sistema, sus requisitos y operaciones a realizar en el Registro de origen y en el de destino.

Siguiendo esta pauta, el citado Real Decreto de 30 de marzo de 1990 modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia. El Preámbulo explica que se trata de "mejorar y agilizar la llevanza de los Registros de la Propiedad y de adaptarla a los ritmos y necesidades de la sociedad actual" (10). Se pretende generalizar la informatización de todos los Regis-

(9) En mi estudio sobre títulos remitidos por correo (ya citado, págs. 567 y ss.) señalé ya mi discrepancia con las opiniones de los tres ilustres tratadistas, afirmando, sin reserva alguna, que el representante, en estos casos, era el remitente calificado como tal, solución adoptada más tarde por la reforma del Reglamento Hipotecario de 1982.

(10) El proceso de mecanización e informatización de los Registros de la Propiedad se inicia en nuestro país en el año 1976 y los más importantes hitos de su normativa han sido los siguientes:

— Real Decreto 3285/1976, de 23 de diciembre, sobre utilización de hojas móviles en los Registros de la Propiedad.

— Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 1977, autorizando la implantación experimental del sistema de hojas móviles en seis Registros-piloto.

— Resolución de la DGRN de 12 de julio de 1978, ampliando la experiencia a otros

tros de la Propiedad y, al objeto de modernizar los sistemas de identificación de fincas, introduce el Decreto la obligación de utilizar bases gráficas o digitalizadas, con el fin de facilitar la necesaria coordinación entre el Registro y el catastro (véase su Preámbulo). La materia está desarrollada en los nuevos artículos 398.a, 398.b, 398.c, 398.d y 398.e del Reglamento Hipotecario y me limito aquí a dejarla apuntada. Serán los especialistas en Informática los que hagan la adecuada valoración de estos textos en su aplicación a la mecánica registral.

Pero el Real Decreto de 30 de marzo de 1990 anuncia, además, en su Preámbulo, que "se aprovecha la ocasión para establecer un procedimiento de presentación de documentos en Registro distinto del competente", medida que responde "a la modernización funcional y tecnológica de las oficinas registrales". La innovación está recogida en los artículos 418.a, 418.b, 418.c y 418.d, justamente a continuación y bajo el mismo número que regula la presentación de los títulos remitidos por correo, sin lugar a dudas, su más directo antecedente. De estos nuevos textos reglamentarios, vamos a intentar un primer estudio en las líneas que siguen. Pero debo aclarar que este examen no alcanzará a la presentación por telecopia en el Registro Mercantil; me parece más que prudente remitir ese estudio a los compañeros mercantilistas en ejercicio que, con toda seguridad, podrán darnos una visión fundada de la problemática que suscite el nuevo sistema en el Registro hermano.

Me limitaré, pues, a intentar un primer acercamiento a los problemas que, a mi modesto juicio, pueden suscitarse al aplicar el nuevo sistema de presentación de documentos por telecopia en el Registro de la Propiedad. Y no desconozco el enorme "handicap" y peligro que supone carecer de antecedentes o estudio doctrinal alguno en que poder apoyarme de alguna manera, por tratarse de materia radicalmente nueva (10 bis).

Registros y dictando normas para la extensión de los asientos en los nuevos libros de inscripciones.

— Resolución de la DGRN de 4 de abril de 1979, autorizando con carácter general y voluntario a todos los Registros de la Propiedad para utilizar libros de inscripciones de hojas móviles.

— Resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 1982, aprobando modelos de libros.

— Resolución de la DGRN de 26 de agosto de 1986, aprobando nuevos modelos de libros y dictando nuevas instrucciones para su llevanza.

— Resolución de la DGRN de 27 de agosto de 1987, estableciendo la implantación obligatoria en todos los Registros de la Propiedad de los libros de hojas móviles.

— Resolución de la DGRN de 31 de agosto de 1987, sobre informatización de los Registros y bases gráficas.

— Resolución de la DGRN de 24 de noviembre de 1987, desarrollando el programa sobre informatización de los Registros.

(10 bis) Ciertamente, no he encontrado ningún trabajo o comentario doctrinal al Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, que de alguna manera me hubiera podido

Por último, en este breve capítulo de antecedentes, no puede ignorarse la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, propiciada por la Ley 34/1984, de 6 de agosto, y que, dentro de la materia de "exhortos, oficios y mandamientos" (libro I, título VI, sección V), dio nueva redacción al

servir, al menos, como punto de partida para el planteamiento de la problemática del nuevo método de presentación por telecopia. Las referencias que voy a recoger a continuación son anteriores a la citada disposición y responden a un planteamiento completamente distinto del contemplado por la nueva normativa, ya que ésta parte del supuesto de que lo que se envía por medio de la telecopia son los datos necesarios para extender el asiento de presentación en el Registro competente, tomados por el Registrador de origen del documento inscribible, que se ha de aportar con la solicitud de remisión. En cambio, en las referencias a que voy a aludir, se parte de que lo que se envía por medio del telefax es el propio documento inscribible original.

Los antecedentes corporativos del Real Decreto hay que buscarlos en la Conclusión 2-D de la Comisión Primera de la II ASAMBLEA GENERAL DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y MERCANTILES DE ESPAÑA. En esta Conclusión, que lleva como rótulo "Presentación ante cualquier Registrador", se decía: "La presentación de documentos ante cualquier Registrador de la Propiedad, sea cual fuere el lugar donde radiquen las fincas, es una necesidad social a la que hay que dar respuesta, una vez que se haya completado el período de informatización de los Registros y estudiado las debidas garantías". Por su parte, la Conclusión 1-Tercera-A de la Comisión Tercera, consideraba aconsejable la instalación del telefax en los Registros de la Propiedad. La citada Asamblea se celebraba en Barcelona los días 20, 21 y 22 de diciembre de 1988.

La posibilidad de desarrollo legislativo de estas Conclusiones dio lugar a dos trabajos, que aparecieron en *Lunes 4,30*, la desenfadada y a la vez profundamente seria revista, editada por los Registradores de la Comunidad Valenciana. El primero (que lleva fecha de 14 de enero de 1989, a escasos días del término de la Asamblea), firmado por Constancio VILLAPLANA GARCÍA, y que, bajo el título *Utilización del telefax como medio de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad*, se mostraba claramente partidario de la implantación del telefax y no sólo para la presentación de documentos, sino que apuntaba la utilización del mismo para la expedición de notas simples, consultas de Notarios y Abogados y, en general, todo tipo de comunicaciones con cualesquiera despachos u oficinas. VILLAPLANA llegaba a estas conclusiones después de un minucioso y constructivo examen de los impedimentos tanto legales (posible conculcación de los principios de legalidad, prioridad y calificación, así como la eventual ruptura de la competencia territorial exclusiva de los Registros de la Propiedad) como de orden práctico (costo económico, preparación técnica de los Registros, tiempo necesario para la operación y su incidencia en la marcha de la oficina, etc.).

El segundo trabajo de *Lunes 4,30* (fechado el 13 de febrero de 1989), firmado por Rafael GÓMEZ-PAVÓN MARTÍNEZ, delataba ya en el título la posición de su autor: "No al telefax obligatorio", solución que fundamentaba en una serie de inconvenientes prácticos (nivel de ruidos de la línea telefónica, variabilidad de los tiempos de transmisión, bloqueo del telefax..., amén de inconvenientes derivados de la picaresca, como la presentación masiva por los gestores), inconvenientes económicos (a cargo del usuario el costo de la instalación) e inconvenientes jurídicos (conculcación de los principios de documentación auténtica, prioridad, legalidad, etc.), para terminar recomendando: "De-lenda est telefax".

En la misma REVISTA y en su número de 13 de marzo del mismo año 1989, terció Miguel GONZÁLEZ LAGUNA, que había sido ponente de la Comisión Primera de la Asamblea de Registradores, origen de los trabajos que he reseñado. En breves líneas y bajo el título *El guerrero del anti-fax y otros cuentos*, con referencia al trabajo de

artículo 288, disponiendo que "en el caso de que la actuación requerida se considere de urgente práctica, podrá formularse la petición por télex, telégrafo, teléfono o por cualquier otro medio, bajo la fe del Secretario, sin perjuicio de confirmarla en despacho ordinario que habrá de remitirse al mismo día o al siguiente". Y especificando el artículo 299, después de disponer que "los mandamientos, oficios y exposiciones se cursarán para su cumplimiento directamente por el Juez o Tribunal que los hubiere dictado", que "podrán, en su caso, utilizarse los medios de comunicación a que se refiere el artículo 288". Pero estos textos (sobre los que volveré más adelante) no han tenido aplicación por lo que al Registro de la Propiedad se refiere, ante la falta del oportuno trámite dentro del procedimiento registral, desarrollado por la legislación hipotecaria, y que el Real Decreto que vamos a comentar ha venido a subvenir, al menos en parte.

III. LA SOLICITUD DE PRESENTACIÓN POR MEDIO DE TELECOPIA

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

En este primer artículo de la reforma se recoge la necesidad de solicitar el nuevo procedimiento de presentación y los requisitos que debe reunir la solicitud. Los veremos por separado.

GÓMEZ-PAVÓN, cuyo contenido y argumentación aceptaba, precisó: "El fallo está en presumir que la única forma de utilizar el telefax es la que él acertadamente rechaza... Existen otras fórmulas (en las que se está trabajando) con las que se podrá estar o no de acuerdo, pero que en todo caso exigirán distintos argumentos... Nuestra misión como Registradores es encontrar fórmulas compatibles con nuestro sistema..."

El estudio que sigue del Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, pretende justamente eso: interpretar la norma de manera que su planteamiento no suponga, en ningún caso, perturbación alguna para nuestro sistema de publicidad jurídica inmobiliaria registral, como eficaz instrumento de seguridad jurídica. No se trata, pues, de aceptar o rechazar el nuevo sistema de presentación de documentos, mediante la utilización del telefax para remitir al Registro competente los datos del asiento, extractados del título inscribible por el Registrador de origen. La norma que contempla el supuesto está ya en el *Boletín Oficial* y hay que aceptarla. La urgencia está ahora en procurar una interpretación que, en todo caso, salvaguarde los principios básicos del sistema, que es tanto como decir la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

1. SOLICITUD (EXPRESA Y POR ESCRITO) AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO EN QUE SE HAYA OTORGADO EL DOCUMENTO

A mi juicio, la solicitud ha de formularse expresamente y por escrito. Es cierto que el artículo 418.a habla tan sólo de que se "podrá solicitar" la remisión de los datos necesarios para la presentación, sin aclarar la forma de esa solicitud. Pero desde el momento en que el ejercicio de este derecho se limita a *los otorgantes* y desde el momento en que han de concurrir *razones de urgencia o necesidad* para dar curso a la solicitud, como fundamento de la misma (a ambas particularidades me referiré en seguida) no hay otra forma de acreditar el cumplimiento de tales requisitos, con un mínimo medio permanente de prueba, que su constancia escrita. Aquí no cabe establecer ningún tipo de presunción al modo de la que, para la solicitud de inscripción, establece el artículo 39 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 6.º de la Ley, en el sentido de que la mera dejación de un título en Registro incompetente para su despacho, haya de implicar presunción de remisión de datos por telecopia para su presentación en el Registro competente. La actuación del Registrador de origen —a quien va dirigida la solicitud—, como impulsor del trámite y como primer responsable de su efectividad, no debe entrar nunca* en el terreno de la duda u oficiosidad y la única manera de lograrlo plenamente es la constancia expresa y escrita de la solicitud en la que, además, se recojan las razones que le sirven de causa. Y, por último, es de observar —y sobre estos aspectos insistiré más adelante— que la *solicitud de remisión de datos*, correctamente formulada, y que va dirigida al Registrador llamado de origen, sí que lleva implícita la *solicitud de extensión del asiento de presentación*, que ya no va dirigida al Registrador de origen, sino al Registrador de destino quien, como único competente, es el que ha de resolverla. Todo lo cual aconseja la constancia expresa y escrita de la solicitud inicial.

Por lo demás, debe ser indiferente que *la solicitud se formule o se ordene la remisión de datos* en escrito aparte o en el propio documento a presentar. Y precisaré o trataré de aclarar, también en su momento, esa diversa terminología.

En segundo lugar, apuntábamos que esa solicitud expresa y escrita ha de dirigirse *al Registro de la Propiedad del distrito en que se haya otorgado el documento*: y añadiré: o en que se haya *formalizado*, como se verá en el punto siguiente. En cuanto al requisito que ahora nos ocupa, cuando se trate de *distrito hipotecario único* en el lugar del otorgamiento o formalización del documento, la regla del artículo 418.a, que estamos comentando, no ofrece dificultades de aplicación. Pero si en el lugar existen *varios*

distritos hipotecarios, puede no ser pacífica la solución. En principio hay que reconocer la competencia de todos ellos para dar curso a la solicitud de presentación por telecopia. Pero, por motivaciones muy diversas y fáciles de entender, podría darse el caso de que determinada Notaría, o determinado Juzgado, o determinado ente público, decantara un especial o particular interés en que la solicitud se canalizara preferentemente a través de alguno o algunos de los Registros del lugar, con exclusión de los demás. Como esto no sería justo, sencillamente, habrá que arbitrar una solución equitativa, como puede ser el establecimiento de un turno de reparto o turno rotatorio entre los diversos Registros, como puede ser empezar por el número uno y seguir con los sucesivos, encargando el reparto, por ejemplo, al Registrador más antiguo.

Un problema relacionado con el anterior y que debemos plantear es si resulta posible la utilización del nuevo sistema, es decir, la *presentación por telecopia dentro del mismo municipio en que radiquen varios distritos hipotecarios*, o lo que es lo mismo, si cabe o cabría solicitar la remisión de datos para la presentación en uno de los Registros no competentes para la práctica de la operación registral definitiva, respecto de la cual es competente otro Registro del mismo municipio. A mi juicio, habría que hacer una distinción: si se trata de *Registros instalados en el mismo edificio*, el rechazo a una solicitud de esta naturaleza tendría más que suficiente apoyo en la carencia de razones de urgencia o necesidad, pues mal podría alegar urgencia quien, deliberadamente o por ignorancia, utiliza, dentro del mismo edificio, la puerta que no debe; error, en todo caso, fácil de corregir. Pero si estamos ante *Registros instalados en distintos edificios*, la razón de urgencia podría tener aplicación, caso de que los edificios se encuentren a respetable distancia (11).

2. LA SOLICITUD HA DE FORMULARSE POR ALGUNO DE LOS OTORGANTES

La exigencia reclama, de entrada, una doble consideración: en primer lugar, tratar de fijar, aunque sólo sea limitadamente a estos efectos, el término o concepto de *otorgante*¹, y, en segundo lugar, la viabilidad de presentación o no por telecopia de aquella documentación inscribible en la que no hay otorgantes.

(11) Este caso es todavía excepcional, pues subsisten las exigencias de utilización de los archivos antiguos o generales en los Registros hoy divididos, siendo indispensable la cercanía a los mismos de las nuevas oficinas. En la decisión del Registrador de origen, para admitir o rechazar la solicitud de remisión de datos al Registro competente del mismo municipio, podrían jugar factores como el de la utilización de la Notaría de barrio, medios de transporte, situación personal del solicitante-otorgante, etc.

Al limitar la reforma reglamentaria a los otorgantes la posibilidad de solicitar la presentación de documentos por telecopia está indirectamente estableciendo un criterio restrictivo en la utilización del nuevo sistema. Obsérvese que la Ley y el Reglamento hipotecarios (12), cuando aluden a las personas que pueden solicitar un asiento de presentación, hablan siempre de *presentante* o de *interesados*, pero nunca de otorgantes. Incluso, cuando se trata de las personas que pueden pedir la inscripción (art. 6.º de la Ley), además del transmitente y el adquirente —que, sin lugar a dudas, son otorgantes—, permite que lo hagan sus representantes (aunque sean meramente verbales o informales, según resulta del art. 39 del Reglamento) y, en general, "quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir", que puede no ser otorgante. Es decir, las personas que pueden pedir la presentación por telecopia están más circunscritas o condicionadas que las que pueden pedir tanto la presentación por vía ordinaria, como la inscripción. Han de ser, precisamente, *otorgantes*, concepto que, sin entrar en mayores consideraciones (13), a los efectos de presentación que estudiamos, habrá que relacionar directamente con las *personas que otorgan*, o lo que es lo mismo, que hacen declaraciones de voluntad o expresan consentimientos necesarios para la existencia del negocio principal documentado, su modificación o su extinción. Y este concepto de otorgantes es, a su vez, más restringido que el de *comparecientes*, personas que intervienen en el documento o instrumento sin tener aquella consideración; v.gr. el inquilino o arrendatario de la finca que comparece para darse por notificado de la transmisión, que podemos calificar de *interesado* en el negocio principal, pero, desde luego, no es otorgante.

Si la exigencia del texto reglamentario es clara, en cuanto que limita a los otorgantes la posibilidad de solicitar la remisión de datos por telecopia, la pregunta surge de inmediato: ¿qué ocurrirá con aquellos documentos o títulos formales inscribibles o que pueden dar lugar a alguna operación registral y *en los que no hay otorgantes*? ¿Habrá que excluirlos del sistema de presentación por telecopia? Ciertamente, el artículo 418.a solamente habla de "los otorgantes" y de "distrito en que se haya otorgado el documento", que parecen aludir a la documentación notarial, o a la documen-

(12) Artículos 6 y 248 Ley Hipotecaria, por ejemplo; y reiteradamente en los artículos 416 a 434 del Reglamento, entre otros.

(13) El vigente Reglamento Notarial no da un concepto de otorgante, pero sí recoge indirectamente esta básica idea de que es el que hace declaraciones de voluntad directamente relacionadas con la existencia del negocio principal documentado, pues en el artículo 147 impone al Notario la redacción del instrumento público "conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico...". Y en algún artículo, como es el caso del 157, equipara a otorgantes con comparecientes, a mi juicio erróneamente, pues sin duda alguna se trata de conceptos diferentes.

tación privada en los casos excepcionales en que se admite, pero con exclusión de la *documentación judicial y administrativa*, en la que no puede hablarse propiamente de otorgantes ni de otorgamiento, sino de *resolución o fallo*, o sus correspondientes testimonios, copias, traslados, ejecutorias, copias certificadas, etc. No parece, sin embargo, que haya sido intención del legislador la deliberada exclusión del sistema de estos documentos. Es una solución que debe rechazarse, casi por reducción al absurdo.

En efecto, en primer lugar, es de advertir que el Real Decreto, en su Preámbulo, después de definir el procedimiento como de "presentación de documentos en Registro distinto del competente", afirma el objetivo esencial: "agilizar la llevanza de los Registros..., mediante la modernización funcional y tecnológica de las oficinas". Mal se conseguirían estos objetivos eliminando en la aplicación del sistema tan importante contingente de titulación inscribible. En segundo lugar, hay que observar que las "razones de urgencia o necesidad" —requisito condicionante de la nueva modalidad de presentación—, se dan muy especialmente en la documentación administrativa y judicial, especialmente en esta última. Y, en tercer lugar, respecto de la documentación judicial, como apunté al principio, la utilización en las actuaciones jurisdiccionales del "télex, telégrafo, teléfono... o cualquier otro medio" está prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil (arts. 288 y 299); y la Ley Orgánica del Poder Judicial (Ley 6/1985, de 1 de julio), en materia de notificaciones, permite su práctica por medio "del correo, del telégrafo o de cualquier medio técnico". Con estos antecedentes, sería absurdo el rechazo de esta titulación. Otra cosa es la conexión de estos preceptos con la específica normativa hipotecaria que la nueva ordenación nos proporciona. Pero de esto —que tiene sus precedentes en las especialidades de presentación por correo de los documentos judiciales y administrativos— me ocuparé en su momento.

3. CONCURRENCIA DE RAZONES DE URGENCIA O NECESIDAD

Este requisito del artículo 418.a, para que el Registrador de origen pueda dar curso a la solicitud de remisión de datos, es algo que, de entrada, calificaría de enigmático. Y, aunque parezca un poco fuerte, de inútil, como trataré de razonar. De todas formas, un mínimo de rigor obliga a ordenar las ideas, al menos en dos direcciones: cuándo se dan o qué debemos entender, a estos efectos, por razones de urgencia o necesidad; y quién o quiénes han de apreciarla.

a) *¿Existe un concepto registral de urgencia o necesidad?*

Para tratar de fijar —si es que existe— alguna idea de estos conceptos, que la normativa que comentamos eleva a la categoría de causa jurídico-hipotecaria del nuevo sistema, no parece que sea adecuado recurrir a figuras definidas en otros campos del Derecho. Podemos recordar, por ejemplo, en el Derecho público, el *estado de necesidad*, definido por el Derecho Penal; la *urgencia administrativa*, como situación condicionante de la utilización de ciertos procesos administrativos (expropiación forzosa, reparcelaciones voluntarias, etc.); e, incluso, la *urgencia política*, justificante de una más rápida tramitación en las Cámaras Legislativas de algunos proyectos de leyes.

En el terreno del Derecho privado, los conceptos de urgencia o necesidad no responden a una clara definición. Sabemos, por ejemplo, que en las donaciones con prohibición de disponer "salvo en caso de necesidad", no es necesaria una prueba especial de ese supuesto estado para la inscripción de las transferencias, porque, como dice ROCA SASTRE (14), estamos ante una prohibición simple, un mero ruego o *nudum praeceptum*, carente de valor jurídico o, como decían las Partidas, "non mostrando razón guisada"; otra cosa sería configurar la prohibición como condicional, subordinando al consentimiento de terceras personas la validez de la transmisión y la apreciación sobre la existencia de la necesidad (es un pacto corriente en las cesiones de bienes a cambio de alimentos, para la realización de actos dispositivos por el cesionario, en vida del pedente). En la Parte General del Derecho Civil se estudian, y el propio Código Civil alude a ellas, dos figuras que son o pueden ser generadoras de situaciones de urgencia o necesidad: el *caso fortuito*, tipificado por una nota: lo imprevisible; y la *fuerza mayor*, caracterizada también por un específico atributo: lo irresistible (15). Sin embargo, no me parece ni mínimamente serio reclamar la existencia de alguno de estos eventos como condición previa para que pueda darse curso a una solicitud de presentación por telecopia.

A mi juicio, en el terreno jurídico-privado, y más concretamente en el de las transferencias inmobiliarias, en la constitución y modificación de

(14) *Obra citada*, tomo II, págs. 775, 779, 787, 805 y 888.

(15) Sobre el *caso fortuito* pueden verse los artículos 1.575 (que define el caso fortuito extraordinario), 1.183 (sobre pérdida de la cosa debida por caso fortuito) y 1.891 (sobre responsabilidad del gestor de negocios ajenos por caso fortuito, en caso de acometer operaciones arriesgadas). Y respecto de la *fuerza mayor*, pueden verse los artículos 1.602 (sobre pérdida o avería de las cosas en el contrato de transporte), 1.777 (sobre pérdida de la cosa depositada) y 1.905 (sobre los perjuicios causados por un animal y la responsabilidad del dueño, salvo fuerza mayor).

derechos reales sobre bienes inmuebles, que es el que nos corresponde ahora estudiar, los conceptos de urgencia o necesidad carecen de una definición objetiva y, por el contrario, pertenecen al relativo mundo de lo subjetivo: lo urgente o necesario para algunas personas puede no serlo para otras, aun sobre la base de la concurrencia de los mismos factores.

Podemos, no obstante —y siempre dentro de esta básica idea relativista—, tratar de objetivar teóricamente la urgencia o necesidad, atendiendo a la clase de documento que se pretenda presentar. En este sentido, serían de más urgente o necesaria presentación, los títulos de constitución de hipotecas, los mandamientos judiciales (para anotaciones de demanda, de embargos, quizá no tanto para expedición de certificaciones, para anotar suspensiones de pagos o quiebras, etc.) y los mandamientos administrativos (especialmente, los de anotaciones de embargos en procedimientos de ejecución por débitos fiscales o a la seguridad social). En todos estos casos se trata, efectivamente, de documentos o títulos relativos a derechos contradictorios que suelen reclamar, sin dilaciones, la prioridad registral, como requisito para la inmediata aplicación de los efectos sustantivos de la publicidad jurídica registral.

En cambio —también teóricamente—, será menor la razón de urgencia o necesidad cuando se trate de títulos relativos a meras inscripciones de transferencia o de constitución de derechos en los que no hay contradicción con otros o es menos importante el juego de la prioridad; v.gr., escrituras de compraventa (salvando, desde luego, el permanente riesgo de la doble venta, aunque sea estadísticamente despreciable); o escrituras de constitución del derecho de usufructo; o de servidumbres, muchas veces ya existentes en la realidad; o títulos de adjudicación hereditaria, etc.

En el resto! de la documentación judicial (testimonios de autos de adjudicación, mandamientos cancelatorios) y administrativa (certificaciones administrativas para inmatriculación de fincas normalmente ya inventariadas a favor de las respectivas Corporaciones, por ejemplo), la razón de urgencia suele ser menor, como regla general. Pero tampoco puede desdeñarse, si acercamos la idea de necesidad a consideraciones económicas, en alguna documentación administrativa hoy de gran importancia, como es, en materia de urbanismo, la ejecución de Planes de Ordenación por el sistema de compensación, donde suele haber, además de la Administración actuante, pluralidad de promotores y multiplicidad de intereses, pendientes de la titularidad registral de las nuevas parcelas edificables que han de servir de garantía a operaciones crediticias y financieras.

Podríamos, en fin, plantear la distinción entre *razones de urgencia* y *razones de necesidad*, asignando a aquéllas un contenido jurídico y a éstas un contenido económico, etc. Pero todo esto sería un ejercicio inútil. Lo realmente cierto es que tanto la urgencia como la necesidad responden o

son expresión del *interés* del presentante en la operación registral respectiva. Y del mismo modo que podemos afirmar que no existe un concepto registral de urgencia o necesidad —porque la prioridad registral se encarga de ordenar esos conceptos, de naturaleza personal e incluso moral, pero en sí mismos carentes de valor jurídico—; en cambio, sí existe un concepto hipotecario de interés. Este concepto está recogido expresamente en la Ley Hipotecaria, a propósito de la publicidad de los Registros, que se limita a "quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221), encomendándose al juicio del Registrador la decisión sobre si existe o no ese interés en la consulta (art. 222), si bien en algunas formas de publicidad formal —como son las certificaciones con información continuada— incluso se concretan las personas en las que puede recaer el interés: los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes (art. 354.3 Reglamento Hipotecario). Del mismo modo, veíamos más arriba cómo la legislación hipotecaria alude al *interés* que pueden tener ciertas personas distintas de los otorgantes, a efectos de pedir la inscripción de los títulos en el Registro (art. 6.º Ley); y cómo contrapone, a propósito de algunas de las incidencias que pueden derivarse del asiento de presentación, las nociones de *presentante* y de *interesados* (arts. 427, 429 y 433, entre otros, del Reglamento).

Bajo el velado propósito de restringir la utilización del nuevo medio de presentación de documentos, se condiciona a la previa existencia de unas razones de urgencia o necesidad, siempre personales y de casi imposible concreción jurídica objetiva. Si valoramos en lo que suponen los antecedentes de la legislación hipotecaria que se acaban de reseñar, a mi modesto juicio, la disposición en vez de hablar de "razones de urgencia o necesidad", quizá debió referirse mejor a la existencia de *interés* en la remisión de los datos, apreciable por el Registrador, como ocurre en los demás supuestos recogidos en la Ley y el Reglamento.

b) *¿Quién o quiénes han de apreciarla?*

La existencia de razones de urgencia o necesidad, como dice el artículo 418.a, o, si se prefiere, la existencia de interés en el que la formula es, en todo caso, una condición o requisito para la admisión de la solicitud de remisión de datos por telecopia a efectos de extender un asiento de presentación. Esta solicitud va dirigida al Registrador del distrito en que se haya otorgado el documento o título que puede originar aquel asiento. Si a él va dirigida y él ha de resolverla, lógicamente es a él también a quien corresponde apreciar la existencia de los requisitos de la solicitud, entre

ellos, la urgencia o necesidad. Para obtener un asiento de presentación en el Registro de la Propiedad competente para la inscripción o para la práctica de la operación registral respectiva, no se precisan razones de urgencia o necesidad, sino solamente que el documento o título sean presentables. De aquí que la existencia o no de esas razones las califique el Registrador de origen con carácter exclusivo y excluyente. En cambio, como veremos en su momento, la apreciación del carácter presentable del documento, como requisito para extender el asiento de remisión, es una calificación que hace el Registrador de origen a estos solos efectos, pero que no puede vincular al Registrador de destino competente, que es a quien corresponde, con carácter exclusivo y excluyente también, la práctica de asientos en los libros a su cargo.

Esta regla general, sería aplicable a la *documentación notarial* y a la *documentación privada*, en los casos en que es procedente como titulación formal inscribible. No obstante, tratándose de *documentación judicial* y *administrativa*, hay razones suficientes para poder afirmar que el Registrador de origen no puede paralizar la remisión de datos por telecopia, fundándose en que falten esos requisitos de urgencia o necesidad. En realidad, las autoridades del orden judicial y administrativo no *solicitarán* propiamente la presentación por telecopia, sino que lo *ordenarán* por medio del correspondiente mandamiento u oficio, como en los demás casos de presentación ordinaria o de presentación por correo. Este tratamiento especial, que no privilegiado, encuentra apoyo en la normativa general que la legislación hipotecaria y la legislación procesal establecen al respecto. Veamos los textos más importantes:

- Los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria exigen *interés conocido o interés en la consulta*, a juicio del Registrador, para que pueda hacerse efectiva la publicidad formal. Sin embargo, el Registrador no ha de apreciar ese interés cuando se trate de mandamientos judiciales (art. 227 Ley Hipotecaria) o de comunicaciones de funcionarios (art. 341 Reglamento Hipotecario), equiparados a los Jueces o Tribunales a estos efectos (arts. 341 y 343 Reglamento).
- La necesidad de *instancia o solicitud* de los particulares, frente al *mandamiento o comunicación*, cuando se trata de autoridades judiciales o administrativas, está reiterada tanto en la Ley Hipotecaria (arts. 227, 229 y 233), como en su Reglamento (arts. 341, 343 y 351).
- Respecto de la obligación de presentar, en general, el artículo 416, párrafo 3.º, del Reglamento Hipotecario obliga al Registrador a presentar, en todo caso, los documentos judiciales y administrativos

para la expedición de certificaciones; en cambio, es distinta la normativa cuando se trata de solicitudes de los particulares.

- Tratándose de títulos remitidos por correo, el artículo 418 del Reglamento, concede al Registrador, cuando se trata de títulos o documentos enviados por particulares y bajo ciertas condiciones, optar por la presentación y despacho, la devolución o la conservación de los mismos en su archivo sin presentar; por el contrario, cuando se trata de documentos remitidos por autoridades judiciales y administrativas, está obligado a presentarlos, sin otra opción.
- Por último, como ya hemos señalado, la Ley de Enjuiciamiento Civil asigna expresamente a los Jueces y Tribunales la apreciación de que la actuación requerida "se considere de urgente práctica", en cuyo caso, para la remisión de "mandamientos, oficios y exposiciones" podrá utilizarse el "télex, telégrafo, teléfono o... cualquier otro medio bajo la fe del Secretario" (arts. 288 y 299, redactados por la Ley 34/1984, de 6 de agosto). Respecto de la viabilidad de todos estos medios, a efectos registrales, que es otro problema, es evidente que sólo el que pueda encauzarse a través de la nueva normativa podrá ser utilizado. Volveré sobre esta cuestión más adelante.

Por último, en relación con este requisito de la urgencia o necesidad, esas supuestas razones habrán de consignarse expresamente en la solicitud de remisión de datos para presentación por telecopia, salvo que se trate de documentación judicial o administrativa, por cuanto ha quedado expuesto. Solamente a la vista de esa consignación y del documento inscribible (en el que, ciertamente, podrá recogerse expresamente la solicitud con todos sus requisitos, entre ellos la expresión de las razones de urgencia o necesidad), podrá el Registrador de origen decidir sobre la aceptación o no de la petición.

4. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE

Con la solicitud de remisión de datos para presentación por telecopia ha de aportarse al Registro de origen el título o documento original inscribible o que haya de dar lugar a la operación registral correspondiente. Este es un requisito que, como veremos, resulta ampliamente justificado al examinar las demás letras del artículo 418, cosa que haremos a continuación.

La exigencia tiene un fundamento de principio, pues la extracción de los datos del asiento de presentación es un problema técnico-registral para el que sólo puede ser competente un Registrador de la Propiedad, en este

caso, el que llamamos Registrador de origen. Es él quien, a los efectos de admitir la solicitud, califica el carácter de presentable del documento y esta calificación, como toda calificación registral, no puede hacerse por referencias, sino solamente sobre el título original y no otro.

Debe, por tanto, rechazarse la eventual aportación de testimonios, copias no autorizadas o actas que recogieran aquellos datos sin la previa calificación del Registrador de origen del documento original. Igualmente, sería rechazable la sola instancia o solicitud, aunque supuestamente recogiera aquellos datos de la presentación, incluso bajo la fe o legitimación de cualquier funcionario.

No hay, sin embargo, ningún obstáculo —al contrario, parece estar en el espíritu de la reforma— a que se solicite por este nuevo procedimiento la presentación de instancias o solicitudes para la expedición de certificaciones que, a la vista de lo que dispone el artículo 416 del Reglamento Hipotecario, son susceptibles de provocar un asiento de presentación, aun tratándose de particulares, si se solicita expresamente o la certificación pueda dar lugar a algún asiento registral.

IV. OPERACIONES EN EL REGISTRO DE ORIGEN

El Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, que es objeto de comentario, introduce, sin ninguna duda, cierta alteración en las reglas del procedimiento registral. Frente a la competencia de un Registrador, se arbitra ahora la intervención de otro, que la reforma llama Registro o Registrador de origen. Su actuación, aunque no traspasa el terreno jurídico formal, no es tampoco la de un simple intermediario o mero colaborador pasivo que se limite a recoger y dar curso a la solicitud o documentación destinada a otra oficina. Al contrario, se le asignan unas facultades activas y decisivas en orden a la efectividad del nuevo sistema de presentación por telecopia de documentos. En cuanto que interviene como técnico jurídico especializado en el examen de esos documentos y practica determinadas operaciones en sus propios libros y en la documentación a presentar y, en su caso, despachar en el Registro competente, esa actividad la insertaremos dentro de lo que, por analogía con otros procedimientos del orden jurisdiccional, podemos llamar *auxilio registral* (15 bis).

(15 bis) La Ley de Enjuiciamiento Civil regula en sus artículos 284 a 300 el llamado "auxilio judicial" que define en el primero de dichos textos como la obligación que tienen los Jueces y Tribunales de prestarse recíproco auxilio en las actuaciones y diligencias que habiendo sido ordenadas por uno, requieran la colaboración de otro para su práctica.

El artículo 285 establece esta obligación siempre que las actuaciones hayan de efectuarse fuera de la circunscripción del Juzgado o Tribunal o dentro de ella por uno

Con intención práctica, trataré de hacer un resumen de las facultades o competencias y obligaciones que, según la nueva legislación, se atribuyen al Registro de origen.

1. CALIFICACIÓN DEL CARÁCTER PRESENTABLE DEL DOCUMENTO

"Art. 418.b. El Registrador a quien se solicite la actuación a que se refiere el artículo anterior, después de calificar el carácter de presentable del documento..."

Ciertamente, a la calificación registral, técnicamente entendida, a través de la cual se hace efectivo el principio de legalidad (art. 18 Ley Hipotecaria), precede otro examen o calificación más superficial, cuya finalidad es precisar si el documento en cuestión es o no de aquellos que, según el Reglamento Hipotecario (especialmente, arts. 416 y 420), pueden dar lugar a la extensión de un asiento de presentación. En trabajos anteriores me he referido a esta precalificación, generalmente ignorada por la doctrina (16).

La nueva normativa asigna esta función al Registrador de origen y de la misma va a depender que se ponga en marcha, que se dé curso o no, a la solicitud de presentación por telecopia. Sin embargo, sería erróneo entender que esta actuación del Registrador de origen cierra, caso de ser negativa, toda posibilidad de práctica del asiento de presentación. Su juicio ha de circunscribirse exclusivamente al ámbito de la resolución de la solicitud de remisión de datos y subsiguiente extensión del llamado asiento de remisión que, como veremos, no es un asiento de presentación. No podemos ni debemos hablar, por tanto, de eventuales discrepancias entre el Registrador de origen y el de destino sobre la procedencia o no de

distinto del que las hubiere dispuesto, así como cuando el acto haya de realizarse fuera de la localidad en que el Juzgado o Tribunal tenga su sede, si hay causa que lo justifique. A mi juicio, la aplicación analógica de este texto al supuesto que estamos estudiando, permitiría la utilización del sistema de telecopia no sólo entre distritos hipotecarios de poblaciones diferentes, sino también entre los varios distritos de una misma población, al menos, en el caso que he apuntado en el texto de los comentarios, de Registros situados a distancia suficiente que justifique, en razón a las razones de urgencia alegadas o interés apreciable por el Registrador, la utilización del nuevo procedimiento de presentación.

También la Ley Orgánica del Poder Judicial regula en sus artículos 273 a 278 la que llama "cooperación jurisdiccional", incluida la cooperación internacional, conforme a los Tratados internacionales (puede verse igualmente el art. 300 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

(16) En *El asiento de presentación y los títulos recibidos por correo*, cit., pág. 576, por ejemplo.

extender el asiento de presentación, pues el único competente para decidir sobre esta cuestión es el último de ellos. O lo que es lo mismo, cualquiera que sea la decisión del Registrador de origen, en orden a la admisión de la solicitud de remisión de datos será el de destino, como único competente, el que decida sobre la presentación, tanto si se pretende la presentación por telecopia o por la vía ordinaria, pues la nueva normativa ni modifica ni ha podido modificar las reglas esenciales de competencia de la Ley Hipotecaria y la solicitud de extensión de un asiento de presentación solamente puede ir dirigida al Registrador competente para la práctica del asiento u operación registral de que se trate.

2. EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE REMISIÓN. SU NATURALEZA

"Art. 418.b.l. El Registrador a quien se solicite la actuación a que se refiere el artículo anterior, después de calificar el carácter de presentable del documento, extenderá en el Diario un asiento de remisión, dándole el número que le corresponda..."

La creación de esta nueva figura —el "asiento de remisión"— es, probablemente, el aspecto o punto más novedoso de la reforma y, a mi juicio, el que puede ser más controvertido. Creo que la creación de este nuevo asiento puede ser gravemente perturbador para el sistema registral inmobiliario en su conjunto, si no se sale al paso, sin dilación alguna, de ciertas dudas interpretativas que pueden suscitarse.

De entrada, debe quedar claramente establecido que la Ley Hipotecaria sigue vigente y no modificada en cuanto dispone que el asiento —el único asiento— a practicar en el Diario es el asiento de presentación con sus notas (resulta del art. 248 de la Ley y de sus concordantes del Reglamento, arts. 416 y siguientes; pero especialmente debe observarse que el art. 365 del Reglamento no admite más operaciones en el Diario, bajo el correspondiente encasillado, que las siguientes: "Notas marginales.—Número de los asientos.—Asientos de presentación"). Cualquier otro tipo de asiento que se practicara en el Diario sería una especie de polizón ajeno al mismo.

Pero es que, además, la disposición no ha modificado —aunque tal vez ha podido hacerlo, al tratarse de un Real Decreto— el artículo 41 del Reglamento Hipotecario, que no conoce más asientos a practicar en los libros del Registro que los de presentación, inscripción, anotación preventiva, cancelación y nota marginal, ampliamente regulados, por otra parte, en la legislación hipotecaria.

Pues bien, si el llamado asiento de remisión no es uno de los reconocidos y desarrollados por la legislación hipotecaria, y si no tiene encaje

legal en el libro Diario, podemos preguntarnos: ¿qué hace un asiento como ese en un lugar como el Diario de Operaciones del Registro? A mi juicio, no es fácil encontrar una respuesta seria a la pregunta, pero es urgente traer a colación algunas verdades y reglas esenciales de nuestro sistema de publicidad registral inmobiliaria que podrían resentirse con el planteamiento de la nueva figura. Me referiré a tres de ellas sólo como muestra:

a) *El asiento de remisión no es un asiento de presentación*

Y no sólo eso. El asiento de remisión no es tampoco una variedad del asiento de presentación que, como punto de partida del procedimiento registral, regula la Ley Hipotecaria; ni un equivalente provisional del mismo o una especie de primera parte que tendrá su continuación en el definitivo que se practique en el Registro de destino competente. El asiento de remisión no es nada de eso, ni puede pensarse que los redactores del Real Decreto lo hayan pretendido. Sencillamente, porque no han podido ignorar que "de cada título no se hará más que un asiento de presentación" (art. 421 Reglamento Hipotecario) y el único caso en que es posible que de un mismo título se extiendan dos o más asientos de presentación, incluso simultáneamente, es "cuando el objeto de la nueva presentación se refiera a fincas o actos que hubieran sido expresamente excluidos de la precedente" (art. 108 del mismo Reglamento). Pero extender dos asientos de presentación, conteniendo la misma solicitud, con fechas distintas y en Registros distintos, ni lo admite la legislación hipotecaria vigente, ni lo regula la reciente normativa que comentamos. Y, como diría mi paisano GUERRITA, además es imposible. Lo vamos a ver.

b) *El asiento de remisión no produce los efectos propios de un asiento de presentación*

Si el llamado asiento de remisión fuera un verdadero asiento de presentación produciría sus naturales efectos, tanto en el orden procedimental como en el orden sustantivo, con todo el entramado de derechos y obligaciones y facultades de presentante, interesados y Registrador. Y, para mayor aclaración, me permito remitir al segundo de mis trabajos anteriores sobre el tema, en el que hago un catálogo de posibilidades de actuación de presentantes e interesados, que llega hasta el número veintitrés (17). Basta

(17) En *El nuevo asiento de presentación...*, cit., págs. 599 y 610.

un somero examen de estas consecuencias legales del asiento de presentación para llegar a la conclusión de que son de imposible aplicación al que obtiene un asiento de remisión.

Pero es que no se trata sólo de imposibilidad práctica. El problema es mucho más profundo. Atribuir al asiento de remisión los efectos del asiento de presentación, supondría la ruptura del fundamental principio de integración registral, o lo que es lo mismo, el principio de competencia estrictamente territorial de cada Registrador, proclamado por el primer artículo de la Ley Hipotecaria, en cuanto que se atribuirían efectos jurídico-sustantivos a asientos practicados en un Registro distinto del competente. Amén de que, al calificar cualquier Registrador competente otros títulos relativos a la misma finca o derecho, que hubieran sido objeto de presentación ordinaria, y aun cumpliendo la previsión legal de atender "a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados", tendría siempre la duda de haber agotado o no los indispensables elementos de calificación. Esta supuesta dispersión de los efectos materiales de la publicidad jurídica sería nefasta para la institución registral y, en definitiva, para la seguridad jurídica.

c) *El asiento de remisión no produce efecto alguno de prioridad registral*

El asiento de remisión no es ni puede ser un asiento de presentación porque de él no deriva ni puede derivar ningún efecto de prioridad registral, que constituye la esencia operativa del sistema de publicidad registral, sobre la base de la regla romana "prior in tempore potior in iure", que se hace efectiva a través de la presentación en el libro Diario de cada Registro competente. ¿Cómo podría quedar asegurado este principio —base de la seguridad jurídica que la publicidad registral proporciona— si quedara condicionado a lo que, sin saberlo ni poderlo saber el Registrador competente, esté ocurriendo en las demás ochocientas y pico de oficinas registrales del país? ¿Tendremos que recordar que "se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma"? ¿Y que por eso, en relación con la inscripción de cada finca o derecho no se puede hacer, o no puede haber, más que un asiento de presentación vigente y sólo en el Registro competente? ¿Tendremos que recordar que, en caso de duda, "para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los respectivos títulos", y que esta base

comparativa sería inútil ante una multiplicidad de asientos de presentación dispersos e imprevisibles?

Como todo esto parece demasiado evidente, por elemental, la pregunta ahora sería: ¿Qué se ha pretendido entonces con este asiento de remisión y por qué se dispone su extensión en el Diario? Lo primero parece claro; lo segundo, desde luego, no.

La extensión del asiento de remisión tiene, desde luego, una primera y clara finalidad, cual es dejar constancia en el Registro de origen de la efectiva presentación en el mismo de la solicitud de remisión de datos por telecopia para extender el correspondiente asiento de presentación en el Registro de destino competente. Porque —¡jojo!— lo que se presenta en este atípico asiento de remisión es exclusivamente esa solicitud, pero no el documento inscribible. El documento inscribible solamente se presenta en el Registro competente para su despacho. Esto es algo que resulta, por otra parte, con toda claridad de los nuevos artículos 418.a (que habla de que "se remitan al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento similar, los datos necesarios para la práctica *en éste* del correspondiente asiento de presentación"; subrayo "*en éste*") y 418.el (que, como veremos al estudiar las operaciones en el Registro de destino, dispone que sea el Registrador competente el que extienda el asiento de presentación solicitado). El documento inscribible ha de aportarse y tenerlo a la vista el Registrador de origen porque, para evitar que resulte inútil su actuación, ha de calificar, en principio, si es o no presentable y porque de él ha de extraer los datos necesarios que remitirá por medio del telefax. Pero él no lo presenta en el llamado asiento de remisión, que lo que recoge es la solicitud de remisión y nada más, aunque en ella, lógicamente se recoja la referencia al mismo.

La segunda cuestión que planteaba hacía alusión al Diario: ¿por qué se dispone que se extienda en el Diario el nuevo asiento de remisión? Tendremos primero que decirnos a nosotros mismos que, puesto que estamos ante una modificación del Reglamento Hipotecario, cuando el Real Decreto habla de *Diario*, lógicamente, debemos entender que se refiere al "Diario de las operaciones del Registro", relacionado en el artículo 362 de dicho Reglamento. Y así las cosas, la pregunta no parece tener respuesta. Porque el Diario no admite técnicamente más asientos que el de presentación, como hemos visto, cosa que no es el asiento de remisión; habría que modificar previamente la Ley y el Reglamento Hipotecario en cientos de artículos, porque la solicitud que recoge no es de los documentos que puedan dar lugar a una inscripción, anotación, cancelación o nota marginal (art. 416 Reglamento), porque se extiende en Registro incompetente (art. 1.º Ley), etc.; no voy a reiterar la argumentación anterior.

Y es que la clave está, como siempre, en la naturaleza de las cosas, de las instituciones; en nuestro caso, del asiento de remisión. El asiento de remisión —en el marco de lo que, como he apuntado más arriba, puede calificarse de *auxilio registral*— no es nada más que un asiento-puente, de naturaleza administrativa en sentido estricto o, si queremos, de naturaleza procesal-registral, pero sin efectos jurídicos de ninguna clase, al que, desde luego, no le son de aplicación las reglas propias del asiento de presentación. La nueva normativa no precisa su contenido y se limita a decir que el Registrador de origen lo extenderá en el Diario "dándole el número que le corresponda", declaración, por lo demás, inocua, pero reveladora de que este asiento no tiene por qué observar las reglas y exigencias de un verdadero asiento de presentación. Su inclusión en el Diario me parece, modestamente, un grave error, ya que sólo puede servir, desde el punto de vista jurídico-material —y no se olvide que el de presentación es un asiento de fuertes efectos sustantivos—, para perturbar la clara mecánica del sistema registral y las importantísimas y ya bien definidas funciones del asiento de presentación.

Pero no nos quedemos en la simple crítica. Existe en nuestras oficinas un libro que responde a las exigencias del nuevo sistema de presentación por telecopia y a la peculiar naturaleza del asiento de remisión, que es el "Libro-registro de entrada de documentos" (creado por el Real Decreto 1935/1983, de 25 de mayo, desarrollado por la Resolución de 18 de julio del mismo año de 1983), cuya función esencial es la presentación, bajo número correlativo "de todo documento, escrito, comunicación u oficio que se presente o reciba" (art. 1.º), "sin que tal medio tenga en ningún caso efectos sustantivos" (preámbulo), es decir, "los asientos del libro-registro de entrada no se presumirán exactos a efectos registrales ni determinarán la fecha de las inscripciones que, en su caso, se practiquen en el Registro" (art. 1.º, tercer párrafo). En el amplio encasillado que contiene hay solución para dejar constancia de las operaciones que el Registrador de origen ha de practicar, eliminándose, por el carácter puramente administrativo de este libro, el riesgo de atribuir efectos jurídico-registrales a asientos practicados fuera del Registro competente, al propio tiempo que se da cauce y viabilidad al sistema de presentación que se implanta. Pero no debe perderse la esperanza: deseemos que, en un eventual desarrollo del Real Decreto, se nos aclare que ese Diario a que alude no es el "Diario de las operaciones del Registro", sino el "Libro de entrada", que también es un Diario.

3. REMISIÓN DE DATOS AL REGISTRO DE DESTINO COMPETENTE

"Art. 418.b.l. El Registrador a quien se solicita la actuación..., seguidamente remitirá al Registro competente, por medio de telecopia o procedimiento análogo, todos los datos necesarios para practicar el asiento de presentación, agregando además los que justifiquen la competencia del Registro de destino, el número que le haya correspondido en su Diario y su sello y firma."

Una vez que el Registrador ante quien se presente la solicitud, previa apreciación de las razones de urgencia o necesidad, haya calificado el carácter de presentable del documento y haya extendido el asiento de remisión, deberá proceder al efectivo envío al Registro competente, mediante la utilización del telefax o procedimiento similar, de una serie de datos, que trataré de concretar a continuación:

a) *Los necesarios para practicar el asiento de presentación*

El artículo 418.a solamente habla de los "datos necesarios", pero el artículo 418.b.l (que es el que ahora estamos directamente comentando) insiste en que los datos que han de remitirse son "todos los datos necesarios". Estos datos, por tanto, serán *todos* los del artículo 249 de la Ley Hipotecaria y los de sus concordantes del Reglamento, especialmente el artículo 423.

Ocurre, sin embargo, que entre esos datos hay algunos de imposible cumplimentación por el Registrador de origen. Este es el caso del dato relativo a la *hora de presentación* (art. 249.2.º), pues, como hemos reiterado, el asiento de remisión no tiene ningún juego en la determinación de la prioridad registral, de modo que el dato de la hora lo fijará el Registro de destino competente, si realmente lleva a cabo la presentación, pero no le puede venir dado de fuera, por las razones ya expuestas. Y, aunque el tema es intrascendente, tampoco puede cumplimentarse el dato de *firma del presentante*, pues éste es un derecho que sólo podría ejercer en la presentación ordinaria *in situ*.

b) *Los que justifiquen la competencia del Registro de destino*

Así lo reclama el artículo 418.b.l. Esta exigencia supone que cada Registro ha de tener antecedentes o información precisa al respecto, algo que, actualmente y con carácter oficial no poseemos. Con carácter corpo-

rativo, será de gran utilidad la *Guía Registra!*, elaborada por Francisco CORRAL DUEÑAS (18), que contiene una pormenorizada relación de distritos hipotecarios, con indicación de los Ayuntamientos que los componen. El problema, de todas formas, no será fácil en los municipios (hoy la casi totalidad de las capitales de provincia) con varios distritos hipotecarios. Y se acentuará cuando sean varios los Registros competentes para el despacho del documento. Todo ello va a exigir probablemente una previa consulta —que podrá instrumentarse a través del mismo telefax— que permita delimitar este importante extremo relativo al Registro o Registros competentes, receptores de telecopias.

c) *Número del asiento de remisión, sello y firma del Registrador de origen*

El sello y la firma son garantía de autenticidad de la telecopia que no merecen mayores comentarios.

La exigencia de que en la telecopia se indique el número que haya correspondido al asiento de remisión en el Diario del Registro de origen no puede entenderse nada más que como un dato identificativo de la operación ante posteriores o eventuales incidencias. Pero no puede tener ninguna trascendencia jurídica porque, como venimos reiterando, el asiento de remisión no tiene ningún juego en la determinación de la prioridad. Y si se diera el caso de varios asientos de remisión de títulos contradictorios, el número, anterior o posterior, que a cada uno de ellos corresponda, no va a determinar ninguna preferencia; esa preferencia o prioridad la fijará exclusivamente el Registro de destino, como veremos, "por el orden de recepción", pero no por el orden de emisión. De modo que el juego del número del asiento de remisión es irrelevante.

d) *Otros datos*

Como quiera que la solicitud de remisión de datos lleva implícita la solicitud de práctica del asiento de presentación, parece lógico entender que pueda utilizarse aquella para el ejercicio de los derechos que corresponden a todo presentante y que, como es natural, sean compatibles con el nuevo sistema y puedan tener viabilidad en el mismo. En estos casos, el Registrador de origen, al remitir la telecopia, incluirá los oportunos datos, que pueden determinar variantes en la extensión del asiento de presenta-

(18) Editada por el Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1985.

ción y que, previamente, se hayan recogido en la solicitud. Sin ánimo exhaustivo, recogeré dos casos:

- El supuesto del párrafo segundo del artículo 108 del Reglamento Hipotecario: que se pida expresamente que el asiento de presentación no incluya las fincas o actos que se precisen (lo cual deja abierta la posibilidad de presentación ulterior del mismo título, en asiento independiente, aunque esté o siga vigente el primeramente extendido).
- El supuesto del artículo 425 del mismo Reglamento Hipotecario que permite a todo presentante, al presentar un título, solicitar que se excluyan de la presentación determinados actos y contratos del mismo (v.gr., en la segregación y venta, que sólo se presente el título en cuanto a la primera).

Los datos enumerados en las cuatro letras anteriores los ordenará y recogerá el Registrador de origen en un escrito, ajustado a las exigencias técnicas del telefax, con el fin de que su contenido pueda expedirse a través del mismo. De todas maneras, la disposición habla de "telecopia o procedimiento similar" (arts. 418.a y 418.b.1), con lo cual no excluye la posibilidad de una transmisión directa de datos, cuando el medio técnico utilizado lo permita, sin necesidad de previa redacción de ningún documento; aunque esto supondrá la sustitución del sello y la firma por otros controles indubitados de autenticidad.

4. EXTENSIÓN DE NOTAS AL PIE DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE Y AL MARGEN DEL DIARIO

"Art. 418.b.2. Seguidamente (el Registrador a quien se solicite la actuación), extenderá nota al pie del documento, haciendo constar las operaciones realizadas, así como la confirmación de la recepción dada por el Registro de destino..."

"Art. 418.b.3. El acuse de recibo..., se consignará por medio de nota marginal en el Diario y se archivará en el legajo correspondiente."

Remitidos por el Registrador de origen al de destino los datos a que nos hemos referido en el número anterior, el Registrador de origen ha de esperar a que el de destino le confirme la recepción, mediante el correspondiente acuse de recibo (que, como veremos, al estudiar las operaciones en el Registro competente, también ha de realizarse mediante telecopia o procedimiento similar). Recibido el mismo, el Registrador de origen efectuará las siguientes operaciones:

- Extensión de *nota al pie del documento inscribible* haciendo constar las operaciones realizadas, es decir, todas las que hemos intentado describir hasta el momento. En esta misma nota, podrá hacerse constar la advertencia a que se refiere el propio artículo 418.b.2, a la que me referiré en el punto siguiente al comentar la operación de devolución del documento (19).
- Extensión de *nota al margen del asiento de remisión* practicado en el Diario, haciendo constar el acuse de recibo de la telecopia conteniendo los datos para extender el asiento de presentación. Insisto en que el acuse de recibo lo que confirma es la recepción de la telecopia por el Registrador de destino, pero no la práctica o rechazo del asiento de presentación solicitado, operación ajena al Registrador de origen y que se desarrolla en el ámbito normal de las relaciones entre presentante y Registrador competente.
- *Archivo del acuse de recibo en el legajo correspondiente*. La única duda puede ser cuál sea ese legajo correspondiente, pues la telecopia que confirme la recepción no parece encajar en ninguno de los legajos previstos por el Reglamento Hipotecario (ver art. 410). Pero este es un problema de tono menor y de régimen interno del

(19) Esta nota podría ser del siguiente o parecido tenor: "Presentada por el otorgante don..., solicitud suscrita en..., el día... de... de 19..., alegando razones de urgencia y/o necesidad, para remisión al Registro de la Propiedad de..., competente para el despacho del precedente documento, los datos necesarios para practicar en el mismo asiento de presentación; apreciadas dichas razones y calificado de presentable el título, se ha extendido en el Diario, bajo el número..., asiento de remisión, remitiéndose por telecopia aquellos datos, cuya recepción se ha confirmado con esta fecha, haciéndose constar por nota al margen del asiento de remisión y archivándose el acuse de recibo en el correspondiente legajo. (Lugar, fecha, firma y sello del Registrador de origen)".

Esta nota, así redactada, es, ciertamente, sólo uno de los varios modelos que podrían concebirse. Las variantes pueden ser muchas y venir impuestas por las distintas variantes que, sin ánimo exhaustivo, he señalado en texto. Ahora resumo las siguientes:

- Que sean varios los otorgantes-peticionarios.
- Que la solicitud se formule en el mismo título.
- Que se trate de documentación judicial o administrativa.
- Que se trate de solicitud para expedir certificaciones (que, por analogía con el art. 354.3 del Reglamento y dado el carácter restrictivo de la presentación por telecopia, como el de la certificación con información continuada, debe limitarse a las pedidas por los titulares registrales).
- Que sean varios los Registros de destino competentes (en cuyo caso, habrá que expedir una telecopia para cada uno de ellos).

Por lo demás, según he señalado también en texto, en esta misma nota en el título original, o en diligencia a continuación o aparte, debe recogerse el hecho de la devolución del documento al interesado y la advertencia de presentación en el plazo de diez días en el Registro de destino competente, so pena de caducidad del asiento de presentación practicado a virtud de telecopia.

Registro de saber dónde está un determinado documento, que el Registrador resolverá, sin ninguna duda, adecuadamente.

- *Archivo de la solicitud de remisión de datos.* Aunque el Real Decreto no diga nada al respecto, en los casos en que la solicitud de remisión de datos no se haga en el propio documento inscribible, sino en escrito aparte, según vimos más arriba (apart. III, 1), parece lógico entender que se archive con el acuse de recibo, pues esa solicitud del otorgante es el justificante de toda la actuación del Registrador de origen y su conservación le cubre de eventuales sospechas de actuación oficiosa.

5. DEVOLUCIÓN DEL DOCUMENTO INSCRIBIBLE

"Art. 418.b.2. Seguidamente... (el Registrador a quien se solicite la actuación), lo devolverá al interesado para su presentación en el Registro competente, advirtiéndole que de no hacerlo en plazo de diez días hábiles caducará el asiento."

De este texto deben destacarse los siguientes aspectos:

a) *La devolución puede hacerse a cualquier interesado*

El destino final del documento inscribible es su entrega en el Registro competente —en el que ha sido presentado mediante el envío de telecopia de los datos necesarios— para que, en base al mismo, se practiquen las operaciones registrales que correspondan. Con esta finalidad, el Registrador de origen ha de devolverlo. Y aquí es donde debe llamarse la atención, pues así como el artículo 418.a, en relación con la solicitud de remisión de datos, sólo permite formularla a los *otorgantes* (con las particularidades que veíamos para la documentación en que no los hay), tratándose de la devolución que ahora nos ocupa, el artículo 418.b.2 habla de *interesado*. Aquella limitación parece responder a un criterio restrictivo en la utilización del nuevo sistema de presentación. Pero sería excesivo exigir la condición de otorgante para lo que es un simple problema de transporte del título al Registro de destino. La disposición —acertadamente, a mi juicio, en este caso— permite la devolución del documento a cualquier interesado.

No obstante, el artículo 418.b.2 utiliza una terminología equívoca, pues dice que la devolución al interesado se hará "para su presentación en el Registro competente", lo cual puede inducir a error, porque habla de

"presentación" y el documento, en realidad, ya fue presentado a virtud de la telecopia. Se tratará de una simple entrega o aportación, pero no de presentación en sentido técnico-registral.

b) *Advertencia de aportación en plazo al Registro de destino*

Al devolver el documento o título, el Registrador de origen advertirá al interesado que lo retire que, si no lo aporta al Registro de destino competente "en plazo de diez días hábiles caducará el asiento". Esta exigencia plantea algunas cuestiones como son el cómputo del plazo de los diez días y la precisión de cuál sea el asiento que caduca, de los que me ocuparé al tratar de la aportación del documento original al Registro de destino competente.

No obstante, sin salirnos del punto en que nos encontramos, de las operaciones en el Registro de origen, parece oportuno plantear ahora la cuestión de cómo ha de hacerse la advertencia. Para eliminar posibles dudas sobre el cumplimiento de este deber del Registrador de origen, así como para constancia del hecho mismo de la devolución, la advertencia debe hacerse por escrito, tanto a continuación o como parte de la nota del Diario acreditativa de la devolución —nota que debiera firmar el interesado que haga la retirada— como en el propio documento que se devuelve, ya en la nota en que se hagan constar las operaciones realizadas o bien a continuación en diligencia aparte.

V. OPERACIONES EN EL REGISTRO DE DESTINO COMPETENTE

En el nuevo sistema de presentación de documentos por telecopia instaurado por el Real Decreto de 30 de marzo de 1990, los otorgantes pueden utilizar los servicios de cualquier Registro de la Propiedad del país para obtener una más rápida presentación de los títulos inscribibles en el Registro competente, mediante el envío al mismo, a través de alguno de los modernos sistemas de transmisión de datos, de las circunstancias necesarias para ello. Aunque hay una pequeña intervención técnica del Registrador de origen —en cuanto decide, a estos efectos, el carácter de presentable del documento y extiende determinados asientos y notas, como hemos visto—, hay que afirmar que los efectos jurídico-materiales derivados de la publicidad registral, se producen exclusivamente en el Registro de destino o Registro competente, empezando por los importantísimos efectos que ya derivan del mero hecho de encontrarse un título o documento presentado al Libro Diario de Operaciones.

El llamado asiento de remisión, como venimos reiterando, no es un asiento de presentación, sino la mera constancia de la solicitud de remisión de datos por telecopia, que debió llevarse al "Libro de entrada" administrativo y que ni produce ni puede producir ningún efecto jurídico, porque lo impiden una serie de razones esenciales: la unicidad del asiento de presentación, el principio de integración registral, la prioridad en cuanto implica preferencia respecto de otros títulos contradictorios presentados en el mismo Registro y, como razón última, que es, a su vez, la esencia de la seguridad jurídica que la publicidad registral proporciona, el carácter exclusivo y excluyente de la competencia territorial del Registrador, que quedaría burlada —y burlado y en peligro todo el sistema— si se atribuyeran efectos a asientos practicados fuera del Registro competente.

De todo esto se ha tratado ya con algún detenimiento, pero es oportuno resumirlo y reiterarlo ahora, al tratar de las operaciones que han de practicarse en el Registro competente, que son las que llevan implícito un verdadero alcance jurídico, frente al carácter meramente formal, funcional o de simple auxilio registral de las que se practican en el Registro llamado de origen.

Con finalidad o intención igualmente práctica pueden relacionarse en los apartados que siguen.

1. CALIFICACIÓN DE COMPETENCIA

"Art. 418.C.1. El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa calificación de su competencia..."

Como veíamos al tratar de las operaciones en el Registro de origen, el Registrador remitirá, por telecopia o procedimiento análogo, todos los datos necesarios para practicar el asiento de presentación al Registro competente, agregando los que justifiquen la competencia del Registro de destino, entre otros (como son el número que le haya correspondido en su Diario, su sello y firma).

Pues bien, una vez que el fax o telecopia ha tenido entrada, el Registrador de destino —todavía supuestamente competente— ha de realizar una primera operación, cual es la calificación de su propia competencia para extender o no el asiento de presentación. Esta exigencia tiene su apoyo no sólo en el carácter estrictamente territorial de la competencia registral, proclamado por el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria como norma general, sino además en la prohibición expresa de presentar "documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios", recogida por el artículo 420 del Reglamento. Es decir, por mucho que el Registrador de

origen haya recabado datos que justifiquen la competencia del Registro de destino (y antes aludía a la dificultad actual de este problema) y por mucho que así lo haya hecho constar en la telecopia, ha podido incurrir en error. De aquí que se reconozca al Registrador de destino o supuestamente competente la facultad de comprobar si efectivamente lo es o no.

La posibilidad puede ser doble: que estime o no estime su competencia. En el primer caso, seguirá los trámites previstos, que vamos a estudiar. Pero si comprueba que no es competente, ¿qué debe hacer?, ¿reexpedir el fax al Registro que estime competente?, ¿devolverlo al Registro de origen? El Real Decreto no plantea siquiera este problema, dando por hecho que la telecopia se envía siempre al Registro competente. La solución puede estar en la orientación que se dé al acuse de recibo o confirmación de la recepción, que veremos a continuación.

2. CONFIRMACIÓN DE LA RECEPCIÓN; ACUSE DE RECIBO

"Art. 418.C.1. El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen, previa... confirmación de la recepción..."

Es decir, el Registrador de destino debe acusar recibo al fax o telecopia, acuse de recibo que "deberá hacerse igualmente mediante telecopia o procedimiento similar" (así lo dispone el art. 418.b.3). Esta es una operación que el Registrador de destino, a mi juicio, ha de realizar siempre, cualquiera que sea el resultado de su calificación de competencia. Desde luego, si la calificación de competencia es positiva, que es el supuesto expresamente previsto por el artículo 418.C.1. Para que no haya lugar a dudas, este juicio positivo de competencia debe recogerse también en el fax o telecopia de acuse de recibo; la fórmula puede ser muy simple: "Recibido telefax..., y confirmada competencia asignada a esta oficina..."

Pero si la calificación de competencia por el Registrador de destino es negativa, estamos ante un supuesto no previsto por la nueva disposición. Ante esta laguna, una forma lógica de operar puede ser la siguiente: expresión de la incompetencia en el acuse de recibo, con indicación de que, por dicho motivo, se devuelve la telecopia conteniendo los datos del título o documento necesarios para la extensión del asiento de presentación, sin practicar operación alguna. La devolución de la telecopia al Registro de origen parece más procedente que la reexpedición de la misma por el Registro de destino —o primer Registro de destino— a una tercera oficina, que este último considere supuestamente competente. El fundamento de esta solución se encuentra en el hecho de que la solicitud donde se ha presentado es en el Registro de origen, que es el obligado a investigar

la competencia e incluso justificarla por escrito en la telecopia (ver art. 418.b.l), según ya vimos; de modo que, lógicamente, debe ser también el que rectifique el error cometido.

En todo caso, el acuse de recibo —la telecopia que lo recoja— debiera contener la firma y sello del Registrador de destino que la disposición exige, como vimos, para la telecopia de remisión de datos expresamente y aquí, en cambio, no. Sin embargo, las garantías de autenticidad y de cumplimiento de las obligaciones del Registrador de destino, así lo aconsejan.

3. EXTENSIÓN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

"Art. 418.C.1. El Registrador que reciba la comunicación del Registro de origen..., extenderá el asiento de presentación solicitado al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre. Si fueren varias las telecopias, los asientos se practicarán por el orden de su recepción."

Desglosaremos el texto anterior en varios apartados.

a) *Solicitud de presentación y solicitud de remisión de datos*

Quizá lo primero que debemos recalcar es la esencial diferencia, ya apuntada, entre la *solicitud de remisión de datos* al Registro competente, para la práctica en éste del correspondiente asiento de presentación (a que se refiere el art. 418.a), y la *solicitud de extensión de asiento de presentación* (a la que hace referencia expresa el art. 418.el). La primera va dirigida al Registrador de origen; la segunda, al Registrador de destino que, además, sea *competente*. Y debe subrayarse lo de *competente*, y no sólo de destino o supuestamente competente. Sólo el Registrador que haya resuelto positivamente sobre la calificación de su competencia podrá ser receptor de la solicitud de presentación y resolver sobre la misma de forma definitiva, sin perjuicio, desde luego, del recurso de queja que el Reglamento Hipotecario establece (art. 416), para el caso de negativa. Pero, cuando hablamos o decimos *de forma definitiva*, queremos expresar que, a pesar de que el artículo 418.b.l concede al Registrador de origen la facultad de "calificar el carácter de presentable del documento", y aunque su decisión sea positiva, estará siempre supeditada a la decisión del Registrador competente. Si es negativa, el efecto, como ya hemos estudiado, es el no dar curso a la solicitud; pero, también en este caso, el Registrador competente, si el documento se presenta por la vía ordinaria, puede estimar

su carácter de presentable. Todo ello revela la naturaleza meramente formal, burocrática, de auxilio registral, como hemos reiterado, del Registrador de origen.

b) *El asiento ha de extenderse "al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre"*

Esta norma del nuevo artículo 418.º ofrece, a mi juicio, algunas dudas frente a otros aspectos claramente favorables.

La primera duda que ofrece al intérprete es la introducción de un *concepto de día* absolutamente nuevo. En la redacción que ofrecen actualmente, tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil (art. 304) como la Ley Orgánica del Poder Judicial (art. 185) como el propio Código Civil (art. 5.º) no se nos da un concepto de día, como unidad de plazo; parece darse por supuesto y tan sólo se habla de días "en que no puedan tener actuaciones judiciales", de días "hábiles o inhábiles", de plazos por días "a contar de uno determinado" o de "último día de plazo". Otro tanto hace el artículo 109 del Reglamento Hipotecario que, para el cómputo de los plazos señalados por días en el mismo, dispone, como regla general, que "se computarán por días hábiles". En todos estos textos se sobreentiende que el día es un período de tiempo de veinticuatro horas. Sin embargo, el artículo 7.º del Código Civil, en su redacción originaria (la redacción actual del título preliminar data del Decreto 1836/1974, de 31 de mayo), establecía que "cuando en las leyes se hable de días..., los días serán de veinticuatro horas". Es decir, que hasta ahora, cuando se hablaba de días, todo llevaba a ese período de veinticuatro horas.

Pues no. El Real Decreto que venimos comentando nos habla de un día cuyo final no es la hora veinticuatro, sino la diligencia de cierre del Diario. E incluso nos da material suficiente para llegar a la conclusión de que ese día no es de más horas que las que hay entre las diligencias de apertura y cierre del Diario, únicas hábiles, como veremos, para practicar las operaciones que venimos estudiando en torno a la presentación por telecopia. Por eso, avanzábamos al comienzo, que estamos ante un concepto nuevo de día: el *día registral*.

De todas maneras, el asunto no tiene la menor importancia, habida cuenta de que el legislador aclara en seguida que el asiento de presentación ha de extenderse "inmediatamente antes de la diligencia de cierre". Esta terminología —que sí es hipotecaria— requiere, no obstante, a mi juicio, en su aplicación a la recepción de telecopias para presentación de documentos, una pequeña reflexión. ¿Qué debe entenderse por "inmediatamente antes de la diligencia de cierre"?

Vamos a partir de un hecho: que el cierre sea a las catorce horas (que, además, regula el art. 360 del Reglamento Hipotecaria, es la hora reglamentaria general de cierre). Si los asientos que hayan de practicarse a virtud de telecopia se han de extender "inmediatamente antes" del cierre, quiere decirse que, entre estos asientos y el cierre, no debe haber ningún otro asiento o asientos consecuencia de presentaciones ordinarias. Por tanto, para practicar los asientos solicitados por telecopia habrá que esperar a que sean efectivamente las catorce horas, momento en que se rechazarán ya las presentaciones ordinarias hasta la apertura del siguiente día. Esto significa, por otra parte, que la hora de presentación en estos asientos será necesariamente las catorce horas. Y eso aun en el caso de que sean varias las telecopias llegadas durante las horas de apertura del Registro, sin perjuicio de que se observe el orden de su recepción. Pero de esta cuestión me ocuparé por separado.

Antes quisiera resaltar un aspecto favorable de la norma ahora comentada. Es de elogiar que la nueva disposición, al establecer reglas precisas sobre la hora y orden de presentación, no da margen alguno a una posible actuación oficiosa por parte del Registrador en la determinación de la prioridad registral. Esto es algo por lo que ya clamamos en trabajos anteriores respecto de la presentación por correo (20), pues el Reglamento Hipotecario mantiene aún, en cuanto a la titulación no judicial o administrativa, la facultad del Registrador de fijar la hora de entrada, coincidente con su determinación de despacho de los títulos llegados por este medio. En cambio, en cuanto a la presentación por telecopia, la hora y el orden de presentación le vienen impuestos legalmente al Registrador. Lo cual es de alabar.

c) *El asiento de presentación en caso de recepción de varias tele copias*

En el caso de que sean varias las telecopias recibidas entre las horas de apertura y cierre y habida cuenta, según hemos expuesto en el apartado anterior, de que todos los asientos de presentación han de llevar como hora, precisamente, la del cierre del Diario, podríamos plantearnos la forma de operar. El supuesto es análogo, aunque no igual, al del artículo 422 del Reglamento Hipotecario, pues la norma que impone presentar "inmediatamente antes de la diligencia de cierre" nos reconduce a un caso de presentación simultánea de varios títulos.

(20) En *El asiento de presentación...*, cit., págs. 572 y ss.

El artículo 422 dispone que si los varios títulos se entregan al mismo tiempo por dos o más personas y ellas no determinan el orden "se pondrá la misma hora a todos los títulos y se presentarán correlativamente". Esta es la solución que adopta el artículo 418.c: "Si fueren varias las telecopias —dice—, los asientos se practicarán por el orden de su recepción". La solución es lógica, habida cuenta de que la hora ha de ser igual para todos —"inmediatamente antes de la diligencia de cierre", o sea, la hora de cierre—, si bien, en los asientos solicitados por telecopias, la correlatividad viene dada por el orden de recepción de las mismas, que no planteará problemas, pues la hora de recepción es dato que suministra el propio telefax.

Por último, debe destacarse que al establecer la disposición la regla de extensión de los asientos de presentación por el orden de recepción de las telecopias, se viene a confirmar la función puramente instrumental del llamado asiento de remisión. Quiero decir que el orden de recepción puede ser distinto al de emisión de la telecopia, ya que aquí juega la técnica como medio de transporte de datos, de modo que la telecopia enviada antes es patente que puede llegar después. La prioridad —la prioridad registral— la determinará, en todo caso, la hora de llegada, no la de salida. Solución, por otra parte, acorde con la norma general del artículo 423 del Reglamento Hipotecario, cuando dispone que "los asientos de presentación se extenderán por el orden con que se presenten los títulos".

d) *¿Pueden extenderse asientos múltiples a virtud de telecopia?*

El artículo 421 del Reglamento Hipotecario impone, para que puedan practicarse asientos múltiples, que entre los varios títulos haya identidad en las circunstancias 1.^a y 2.^a del artículo 249 de la Ley Hipotecaria, es decir, que los varios títulos se presenten a la misma hora por la misma persona. Al disponer el nuevo artículo 418.el que los asientos se practicarán por el orden de recepción de las telecopias, no parece que pueda haber obstáculos para extender un asiento múltiple si los datos de los varios títulos se reciben en una sola telecopia y el solicitante-otorgante es la misma persona.

No obstante, debe destacarse que es improcedente cualquier clase de solicitud del presentante al efecto. El artículo 421 es un precepto dirigido al Registrador que, según las necesidades de régimen interno, decide o no sobre la práctica de este tipo de asientos múltiples. El texto reglamentario dice: "Podrán ser objeto de un solo asiento de presentación los títulos...", pero ni impone la fórmula al Registrador ni concede al presentante derecho alguno a reclamarla, como lo prueba que en el párrafo anterior del

propio artículo 421, respecto de los documentos complementarios, concede expresamente al presentante derecho a pedir que se reseñen en el asiento.

4. APORTACIÓN DEL DOCUMENTO ORIGINAL Y NOTA AL MARGEN DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN

"Art. 418.C.2. Dentro del plazo (de diez días hábiles)... el interesado deberá presentar el documento original..., haciéndose constar dicha presentación por nota marginal, a partir de cuya fecha correrán los plazos de calificación y despacho."

Al estudiar las operaciones en el Registro de origen veíamos cómo una vez extendido el asiento de remisión y remitida la telecopia al Registro competente, previa la extensión de nota al pie del mismo, el documento original se devolvía al interesado para su entrega o aportación en el Registro competente. Y en epígrafe aparte recogíamos la obligación del Registrador de origen de advertir al interesado que esa aportación debía hacerla en el plazo de diez días hábiles, so pena de caducidad del asiento.

Corresponde ahora detenernos en las operaciones a cargo del Registrador de destino competente, una vez que la aportación ha tenido lugar o en el caso de que no se produzca.

a) *Constancia registral de la aportación*

Del mismo modo que el artículo 418.b.2. habla de la devolución del documento original al interesado "para su presentación en el Registro competente", el artículo 418.C.2 —ya en relación con el transcurso del plazo y las operaciones en el Registro de destino— insiste en que "el interesado deberá presentar el documento original". Y en ambos casos (lo decíamos ya al comentar el primero de los textos citados), se utiliza una terminología imprecisa, pues no estamos ante una *presentación* en sentido técnico-registral, sino sólo ante una *entrega o aportación* material efectiva del documento en el Registro competente donde ya está presentado por medio de la telecopia (21).

(21) No hay limitación alguna respecto del medio de transporte que pueda utilizarse. Pero quizá convenga poner de relieve que la utilización del correo no implicará una presentación sujeta al artículo 418 del Reglamento Hipotecario, siendo conveniente, para evitar toda duda, expresar en el envío que se trata de aportación efectiva del título ya presentado por telecopia.

Por otra parte, el intento de presentar por correo será siempre posible si la presentación por telecopia no llega a buen fin.

Es esta entrega o aportación del documento original, con la nota o notas extendidas en su día por el Registrador de origen, la que el Registrador competente ha de hacer constar por nota al margen del asiento de presentación. El precepto que ahora comentamos es congruente con el artículo 97 del Reglamento Hipotecario y creemos que sería aplicable, en todo caso, el párrafo tercero de dicho artículo, en cuanto establece que "la devolución o aportación de los títulos o de los documentos subsanatorios y la prórroga de los asientos de presentación se harán constar por nota al margen de éstos", aunque el nuevo artículo 418.c.2 no dispusiera nada al respecto. La situación —como he apuntado ya en varias ocasiones— es análoga a la del documento presentado y retirado sin calificación, a que se refiere el artículo 427 del propio Reglamento Hipotecario, frente a la retirada del documento ya calificado, recogida en el artículo 429.

Sin embargo, no parece que pueda tener aplicación el artículo 428 del Reglamento Hipotecario que permite la aportación de otra copia o ejemplar del documento presentado y retirado por cualquier causa, y siempre que no exista duda de la identidad entre ambas copias o ejemplares. La razón hay que buscarla en que es precisamente el original entregado al Registrador de origen el que contiene la nota del mismo expresiva de las operaciones practicadas, de la devolución y advertencia de aportación al Registro competente y de las modalidades que, en su caso, contenga la solicitud de remisión, a que antes me he referido. Lógicamente, el Registrador de destino competente debe tener a la vista todos estos datos.

b) *¿Q^ué asiento es el que caduca a los diez días?*

Dice el artículo 418.b.2 que si el documento no se aporta al Registro competente "en plazo de diez días hábiles, caducará el asiento". Y como quiera que el Real Decreto ha hablado antes de dos clases de asientos, el *asiento de remisión* y el *asiento de presentación*, podría dudarse cuál de ellos es el que caduca.

El asunto, a nuestro juicio, no debe ofrecer ninguna duda. El asiento que caduca es el único que realmente puede merecer la calificación de tal, es decir, el asiento de presentación extendido por telecopia. El llamado asiento de remisión no es —como se ha reiterado— un asiento registral propiamente dicho, que produzca efectos jurídicos. Es sólo un medio —mal elegido, a mi juicio— de dejar constancia en el Registro de origen que se ha presentado y cursado una solicitud de remisión de datos para presentación en otro Registro, el competente. Como tal falso asiento —cuyo lugar idóneo hubiera sido, según apunté, el "Libro de entrada" administrativo—, causa estado en el momento mismo en que se practica

y no produce ningún efecto ni está sujeto a plazo alguno de caducidad —tiempo para el ejercicio de un derecho— porque de él no deriva derecho alguno.

El único asiento que produce efectos jurídico-registrales es el de presentación, si bien la efectividad del mismo —¡que no su rango!— está condicionada o supeditada a la efectiva aportación del título original, cuyos datos se remitieron por telecopia. Y quizá convenga aclarar que esta suspensión de efectos es de orden puramente operativo, como imposibilidad de despacho del título presentado o de práctica de la operación solicitada, pues, respecto de otros títulos contradictorios que puedan presentarse, el asiento tiene ya plena exigencia, como cualquier otro asiento de presentación. Sin perjuicio de que, una vez aportado el original, el Registrador competente aprecie si está o no incurso en caducidad.

Por último, tal vez no esté de más recordar que, una vez hecha constar la aportación por nota al margen del Diario, será el momento de cumplir el mandato del artículo 416, último párrafo, del Reglamento, es decir, hacer constar en el documento el día y la hora de la presentación y el número y tomo del Diario correspondiente, mediante la oportuna nota, prescripción que ha sido imposible cumplimentar antes, pues el documento presentado no estaba en la oficina.

c) *Cómputo del plazo de diez días para la aportación*

Para hacer efectiva la advertencia del Registrador de origen (art. 418.b.2), el artículo 418.C.2 insiste en que el interesado debe presentar el documento original con sus notas dentro del plazo de diez días.

El primer problema que se plantea es cómo han de computarse esos diez días. Y hay dos posibles alternativas: la fecha de devolución del documento original por el Registrador de origen y la fecha del asiento de presentación. Estas dos fechas es evidente que pueden coincidir, en el caso de que todas las operaciones, en ese *día registral* a que antes me refería, queden finiquitadas. Pero no nos olvidemos que aquí todo depende de la técnica, de una parte, que puede fallar; y, de otra parte, de las exigencias del Registro de origen y del de destino o competente, que son imprevisibles.

A favor de la fecha de devolución del documento por el Registrador a quien se solicite la actuación o de origen podría argumentarse que evita la posible desigualdad ante la ley de los diversos otorgantes o solicitantes, por cuanto el plazo para el transporte y aportación de los títulos será exactamente el mismo para todos: se contarían los diez días, conforme al

artículo 5.º del Código Civil, a partir del siguiente a la entrega, como plazo señalado por días a contar desde uno determinado.

Sin embargo, son muchas las razones —y creo que más importantes— que juegan en favor de la otra alternativa, es decir, el cómputo de los diez días a partir de la fecha del asiento de presentación extendido a virtud de la telecopia:

- En primer lugar, lo que el Registrador de origen hace al interesado que retira el título es una *advertencia* de presentación o aportación del título en plazo, pero no una *notificación* formal que inicie el transcurso de ese plazo. Y es natural que así sea, dentro del carácter meramente instrumental, de auxilio al compañero competente, que preside la actuación del Registrador de origen.
- En segundo lugar, no hay asiento del Registro de la Propiedad que sea caducable y cuya caducidad no se produzca sino en relación con su propia fecha o con la de otro asiento del mismo Registro, ya sea el de presentación del título, ya sea el principal u otro accesorio del mismo (22). Y también es natural que así sea porque lo contrario sería atribuir efectos jurídico-materiales, en relación con la vida del asiento de presentación, a actos en los que no interviene el Registrador competente ni hay constancia de los mismos en sus libros.
- En tercer lugar —consecuencia de lo anterior— la seguridad jurídica que dimana de la publicidad registral, se resentiría gravemente si el tercero que consulta el Registro no pudiera tener plena certeza de que determinado asiento está o no vigente, pues el hecho determinante de la misma es una operación extraña al propio Registro.
- En cuarto lugar, si la fecha que inicia la caducidad del plazo de diez días fuera la de la advertencia, y el interesado, por cualquier causa, no aporta el título original al Registro competente ni dentro de los diez días ni después, estaríamos ante un asiento de presentación técnicamente caducado, pero cuya caducidad especial sería de imposible apreciación, al carecer el Registrador competente del importante dato que es la fecha iniciadora de la misma. Esto tendría además el peligro añadido de que podría utilizarse la presentación

(22) Por vía de ejemplo, pueden citarse: En la Ley Hipotecaria, los artículos 77 (general), 86 (general con sus prórrogas) y 96 (anotaciones de suspensión). En sus disposiciones transitorias: caducidad de menciones (primera); de anotaciones preventivas (segunda) y de hipotecas (tercera); el punto de partida de la caducidad es dato que siempre ha de constar previamente en el Registro. Y en el Reglamento Hipotecario: artículos 199 (anotaciones ordenadas por la autoridad judicial), 206,13.^a (general), 209 (anotaciones del derecho hereditario), etc.

por telecopia con el torcido propósito de paralizar el despacho de títulos contradictorios de cuya presentación pueda sospechar el que utilice el sistema, pues no podemos olvidar que el asiento de presentación extendido por telecopia si bien no es operativo, porque falta el título a despachar, tiene rango registral conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria y, al no poder apreciar el Registrador la caducidad especial de los diez días, su duración sería la normal de los sesenta días hábiles.

- Por último, hay que destacar que todo lo anterior pugnaría, además, con la filosofía de la reforma que no es otra, según el preámbulo del Real Decreto, que "agilizar la llevanza de los Registros de la Propiedad y adaptarla a los ritmos y necesidades de la sociedad actual". Sería inadmisibles que tras la presentación por telecopia —que responde a esas exigencias de rapidez y agilidad de la vida actual— el interesado retuviera el título y pudiera manipular el asiento de presentación, sin intención inscribitoria, durante un plazo —los sesenta días— que desborda totalmente sus aparentes exigencias de rapidez, con el consiguiente perjuicio de terceros interesados. Hay que dar por supuesta la reglamentaria actuación del Registrador de origen y, por tanto, la diligente entrega del título —veremos el alcance del concepto de *día registral* al respecto—; pero, una vez entregado al interesado, es éste el que debe claramente saber que tiene un asiento de presentación sujeto a un plazo breve de caducidad y es él el que debe acreditar ahora diligencia y rapidez, sin perturbar a terceros interesados, que es tanto como perturbar el sistema mismo de seguridad registral.

d) *Cómputo de los plazos de calificación y despacho*

La nota al margen del asiento de presentación haciendo constar la aportación del documento original presentado por telecopia tiene la importancia derivada del hecho de que, a partir de su fecha, "correrán los plazos de calificación y despacho". Estos plazos son los establecidos, con carácter general, por el artículo 97 del Reglamento, con cuyo párrafo segundo el nuevo artículo 418.c.2 coincide plenamente, confirmando, por otra parte, la analogía entre el supuesto que estudiamos y la situación del documento presentado por vía ordinaria, retirado y devuelto nuevamente a la oficina. Por lo demás, la declaración del nuevo artículo 418.c.2 es más que lógica, pues la disposición o Real Decreto lo que ha arbitrado es un nuevo procedimiento de presentación de documentos, pero nada más; de modo que la calificación y, en su caso, el despacho de documentos no es

posible sino a partir del momento en que se encuentran en la oficina, que es lo que constata la nota de aportación.

VI. EL PLAZO EN LA PRESENTACIÓN POR TELECOPIA

"Art. 418.d. En el supuesto de que los Registros de origen y destino tuviesen distinto horario de apertura y cierre del Diario sólo se podrán practicar las operaciones a que se refieren los artículos anteriores durante las horas que sean comunes; Igual criterio se aplicará respecto a días hábiles."

En esta primera aproximación que venimos haciendo a las cuestiones planteadas por el nuevo sistema de presentación de documentos por telecopia, me ha parecido oportuno dedicar un breve apartado final al estudio de los problemas de plazo, de indudable interés, y a los que, a mi modesto juicio, el Real Decreto no da una clara y pacífica solución.

Quizá lo primero que deba hacerse es un resumido inventario de las referencias contenidas en la disposición al respecto. Son las siguientes:

- Plazo de diez días para aportar al Registro de destino competente el documento original presentado por telecopia (art. 418.b.2).
- Plazo en que el Registrador competente ha de extender el asiento de presentación: "al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre" (art. 418.el).
- Cómputo de los plazos de calificación y despacho del documento presentado por telecopia: a partir de la fecha de la nota marginal haciéndose constar la aportación por el interesado del documento original (art. 418.c.2).
- Y, por último, el supuesto que recoge el artículo 418.d, que ha quedado transcrito al comienzo de este apartado, es decir, que sólo se pueden practicar las operaciones, tanto del Registro de origen como del Registro de destino competente cuando tuviesen distinto horario de apertura y cierre durante las horas y días hábiles que sean comunes.

De los tres primeros supuestos de plazo ya nos hemos ocupado al estudiar pormenorizadamente las operaciones en los Registros de origen y destino con las que dichas referencias temporales tienen relación. De todas maneras, no perderemos de vista ese extraño concepto de "final del día", del que habla el nuevo texto reglamentario, que identificábamos con un particular concepto de *día registral*, alejado de la tradicional noción de *día*, recogida en los Códigos.

Se trata ahora de intentar un análisis —o, tal vez, sea mejor decir exégesis— del marco temporal en el que el Real Decreto encuadra ese conjunto de operaciones. La pregunta podría ser la siguiente: ¿existe un plazo preclusivo para la práctica de las operaciones que hemos descrito o, por el contrario, la utilización del nuevo sistema es independiente de la idea de plazo?

Para intentar dar una respuesta partiremos del texto del artículo 418.d —transcrito al comienzo de este apartado—, pero tendremos que apelar, además, a la filosofía que inspira el nuevo método de presentación.

No hay una norma o precepto en el Real Decreto que precise en qué momento pueden iniciarse y cuándo deben quedar finiquitadas las operaciones que han de llevar a la práctica del asiento de presentación. El artículo 418.C.1 —que ya hemos comentado— nos dice solamente cuándo debe practicarse el asiento, a efectos de su colocación en el Diario, de su rango; pero no hay ningún precepto que limite la práctica de todas las operaciones que llevan al asiento a una o varias jornadas, o días, o períodos de apertura y cierre del libro Diario.

Encontramos, en cambio, una norma especial, que me atrevería a calificar de desgraciada, porque además de no resolver tampoco el problema del límite temporal en que todas las operaciones han de quedar enmarcadas dicta una regla cuya interpretación *a contrario* conduce literalmente al absurdo. Esta norma está dictada exclusivamente para un supuesto de hecho: que los Registros de origen y de destino tuviesen distinto horario de apertura y cierre del Diario, a cuyo supuesto añade el de que no coincidan los días hábiles de ambas oficinas. En ambos casos la solución es la misma: las operaciones sólo podrán practicarse durante las horas de apertura y en días hábiles que sean comunes. Pero tampoco se nos dice que haya de ser en un solo día hábil o en un solo período de apertura y cierre. Y la interpretación que puede llevar al absurdo, por el principio *inclusionis unius exclusionis alterius*, es que la regla o solución sólo es aplicable al supuesto de hecho contemplado, pero no cuando ambas oficinas tengan el mismo horario, lo cual permitiría, en cuanto a días hábiles o inhábiles, operar en un Registro mientras el otro está cerrado. Quizá el precepto pudo recoger los dos supuestos, diciendo sencillamente que *las operaciones sólo pueden practicarse en días hábiles para ambas oficinas y durante las horas comunes de apertura del Diario*, sin necesidad de restringir el efecto al solo caso de que, previamente, se trate de Registros con distinto horario de apertura y cierre.

En todo caso, la referencia a días hábiles es importante, como exigencia tanto para el Registro de origen como del de destino, pues implica que no pueden aceptarse solicitudes de remisión de datos ni efectuarse ninguna de las demás operaciones si no se da esa circunstancia. De modo que si se

tratara de un día hábil en el Registro de origen, pero inhábil en el de destino, el Registrador de este último rechazará la telecopia que se encuentre en el fax el primer día hábil, aunque ya en ese momento se trate de horas comunes de apertura del Diario. El artículo 418.d dice bien claramente que tienen que darse esas circunstancias para que se puedan practicar las operaciones que se trate de "horario de apertura y cierre del Diario" y de "días hábiles" que, además, "sean comunes". Por lo demás, el cumplimiento de este doble y acumulativo requisito supone una previa información, oficialmente contrastada, de dichos datos (información de la que hoy carecemos).

En cuanto al límite temporal para la práctica de todas las operaciones de presentación por telecopia, asunto no resuelto por la disposición, el tema podría quedar centrado en las siguientes preguntas: ¿en cuántos días hábiles comunes han de quedar acabadas las operaciones?, ¿en uno o en más de uno?, ¿o no hay ningún límite?

Para encontrar una respuesta con cierto fundamento, creo que debe atenderse a algunos de los términos utilizados por el Real Decreto, pero sobre todo debe intentarse descubrir el sentido o filosofía de la reforma, el espíritu de la ley.

En el artículo 418.b, que contiene las operaciones a practicar en el Registro de origen, la actividad que se impone al Registrador es tan dinámica (aun sin fijarle ningún plazo) que podemos decir que no se le da respiro. Después de ordenársele que califique el carácter de presentable del documento y que extienda el asiento de remisión, se dice (núm. 1) "... y seguidamente", es decir, sin solución de continuidad, *remitirá* la telecopia. Y de nuevo (en el núm. 2), insiste: "Seguidamente..." *extenderá* nota en el documento..., y lo *devolverá* al interesado..., y *consignará* por medio de nota en el Diario...; es decir, siempre con verbos que implican un mandato imperativo, que no admite demoras de ningún tipo.

En el artículo 418.c siguiente, que contiene, por su parte, sustancialmente las operaciones a realizar en el Registro competente de destino, además de los términos propios de verbos imperativos ("*extenderá...*", "*practicarán...*", etc.), se recoge la expresión "... al final del día", ya comentada, y que literalmente, como también se ha dicho, lo que marca es el momento en que debe extenderse el asiento solicitado por telecopia: "al final del día, inmediatamente antes de la diligencia de cierre". No obstante, podríamos tratar de investigar o interpretar la intención del legislador a partir de dicha expresión, porque a efectos de la extensión del asiento de presentación es realmente innecesaria —bastaría que se hubiera limitado a decir: "inmediatamente antes de la diligencia de cierre", sin ninguna referencia a ese "final del día"— y concluir que todas las operaciones preparatorias hasta la extensión del asiento (la de aportación del título original tiene su

propio y expreso plazo de diez días, ya estudiado) han de practicarse en el breve espacio de tiempo que va desde la presentación de la solicitud de remisión de datos hasta el momento del cierre del Diario en el Registro competente y todo ello, en el mismo *día*, que ha de ser *hábil* en ambos Registros, y dentro de las *horas comunes* de apertura del Diario.

Dejemos las cosas así, de momento. Pero, aparte de una interpretación apoyada en los términos literales, podemos preguntarnos: ¿cuál es el sentido o filosofía de la reforma?

Del preámbulo del Real Decreto, en la parte que dedica a la materia que nos ocupa, resulta que la implantación de un procedimiento de presentación de documentos en Registro distinto del competente es una medida que "responde a la modernización funcional y tecnológica de las oficinas registrales". Hasta ahora la presentación a distancia ofrecía una sola posibilidad: la remisión del documento original por correo, conforme a las prescripciones del artículo 418 del Reglamento Hipotecario. A partir de ahora los otorgantes disponen de un nuevo procedimiento, técnicamente más actual, que no es una alternativa a la presentación por correo, sino un procedimiento radicalmente nuevo y distinto. Basta comparar el artículo 418 del Reglamento con los nuevos artículos 418.a, b, c y d. Si la utilización del nuevo método de presentación se condiciona a la existencia de razones de urgencia o necesidad en el solicitante —el *interés* apreciable por el Registrador en la solicitud—, lógicamente el sistema debe procurar atender esas razones, habida cuenta que la nueva tecnología facilita su satisfacción casi inmediata. Pero no aparece por ninguna parte, ni parece que haya sido intención del legislador restringir la aplicación del nuevo procedimiento hasta el punto de que todas las operaciones hayan de ultimarse en el mismo día hábil en ambos Registros y en las horas comunes de apertura del Diario, entre otras razones, porque la propia tecnología o el legal orden de trabajo pueden ser obstáculos a esta pretensión. Solamente el desgraciado término "final del día", como veíamos, podría apoyar esta interpretación.

Creo, en definitiva, que las operaciones iniciadas en un determinado día podrán continuarse en el siguiente, siempre que también reúna esos requisitos de ser hábil para ambas oficinas y tratarse de horas comunes de apertura del Diario sin necesidad de reiniciarlas cuando razones técnicas —como puede ser el fallo del fax— o razones de prioridad formal (no se olvide que el Diario impone al Registrador un orden de trabajo) hacen imposible su realización. Todo ello sin perjuicio, en su caso, de observancia por ambos Registradores del artículo 417 del Reglamento, en cuanto a las previsiones que contiene para los casos de imposibilidad material extensión del asiento de presentación (que habría que extender al asiento de remisión), acumulación excesiva de títulos, etc., lo cual elimina el posible

perjuicio de los solicitantes. Y de que, si se produce el necesario desarrollo del Real Decreto, sería muy conveniente el establecimiento de un límite prudencial en el que las operaciones han de quedar ultimadas.

VII. LOS RECURSOS EN LA PRESENTACIÓN POR TELECOPIA

Como hemos visto al estudiar tanto la solicitud de remisión de datos, como las operaciones del Registro de origen y del Registro de destino competente, hasta quedar ultimada la presentación por medio de telecopia, se producen una serie de acuerdos o resoluciones de los Registradores respectivos. Para el caso de que esos acuerdos o resoluciones sean contrarios a la petición de los otorgantes, parece lógico plantearse la cuestión de si es o no posible entablar reclamaciones contra los mismos.

En síntesis, podemos decir que el Registrador de origen realiza las siguientes operaciones —dejando a un lado las de naturaleza estrictamente registral o de mecánica interna del Registro—: aprecia la concurrencia de razones de urgencia o necesidad en el solicitante (lo que, en terminología hipotecaria, llamábamos interés en la solicitud, apreciable por el Registrador), califica el carácter de presentable del documento original e investiga y justifica documentalmente la competencia del Registro de destino. El Registrador de destino competente, por su parte, y si salvamos las operaciones estrictamente tabulares o de comunicación (como es la confirmación de la recepción de la telecopia) no realiza, en realidad, ninguna operación nueva, distinta de las que habitualmente conforman el procedimiento registral, pues la calificación de su propia competencia, la apreciación del carácter de presentable del documento y la extensión o práctica del asiento de presentación, son operaciones necesarias en todo proceso de inscripción.

La legislación hipotecaria solamente regula un recurso en relación con la presentación de documentos: el de queja, que corresponde al interesado siempre que el Registrador se negare a practicar el asiento de presentación por imposibilidad material o por otro motivo, que se interpone ante el Juez de Primera Instancia y, en su defecto, ante la autoridad judicial de la localidad. Esta reclamación, caso de prosperar, ordenándose la práctica del asiento, puede dar lugar a la corrección disciplinaria del Registrador y a responsabilidad civil (véanse arts. 416, penúltimo párrafo, 563 y ss. del Reglamento Hipotecario, y 296.1.º de la Ley). Tratándose del Registrador de destino competente, no hay ninguna razón para excluir la posibilidad de interposición de este recurso de queja si el Registrador se negare a extender el asiento solicitado por telecopia, pues la normativa que hemos estudiado, a diferencia de la que regula la presentación de títulos remitidos

por correo, no concede al Registrador opción alguna para presentar o no presentar. Al contrario, el artículo 418.º le ordena expresamente extender el asiento de presentación, una vez cumplidas las exigencias que vimos en su momento. Por tanto, si, como Registrador competente para el despacho del título, se niega a ello, la posibilidad de recurrir su decisión encaja perfectamente en el recurso de queja del artículo 416 del Reglamento y podría, en su caso, ser corregido disciplinariamente y serle exigida la responsabilidad civil por los perjuicios que hubieran derivado de su actuación.

El Real Decreto que hemos comentado no establece ningún nuevo tipo de reclamación ni hace alusión alguna a materia de recursos. Aceptaba la posibilidad de interposición del recurso de queja, en caso de negativa del Registrador de destino competente a extender el asiento de presentación solicitado por medio de telecopia, el problema queda reducido a los actos del Registrador de origen. De éstos, la calificación del carácter de presentable del documento y la apreciación de la competencia del Registrador de destino son provisionales y, como veíamos, hay que circunscribirlos al limitado campo de la resolución de la solicitud de remisión de datos, pero no son decisivos para la extensión o no del asiento de presentación, competencia exclusiva del Registrador que lo sea para la práctica del asiento u operación solicitados, objeto del título original. Es decir, no son actos firmes, ni siquiera como decisiones de mera tramitación. Sería absurdo un recurso antes de la decisión del Registrador competente. E inútil. Y, en cuanto al asiento de remisión, la extensión o no del mismo es indiferente para el otorgante-solicitante, porque a lo que él aspira no es a un asiento de remisión, sin efecto jurídico alguno, sino a un asiento de presentación, con todas sus consecuencias registrales sustantivas.

El único acto exclusivo del Registrador de origen y no revisable por el de destino es la apreciación de la urgencia o necesidad en el solicitante para dar curso a la solicitud de remisión de datos por telecopia, urgencia o necesidad que nosotros identificábamos con el concepto hipotecario de interés, apreciable por el Registrador. En este sentido, contra la negativa de los Registradores a expedir certificaciones que puede fundarse, entre otras causas, en la carencia de *interés conocido* en el solicitante (arts. 221 y 222 Ley Hipotecaria), la Ley Hipotecaria establece también un recurso de queja ante el Presidente de la Audiencia, si reside en el lugar, o ante el Juez de Primera Instancia, con posibilidad de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. ¿Podrá el solicitante-otorgante interponer este recurso ante la negativa del Registrador de origen a dar curso a la telecopia, alegando carencia de urgencia o necesidad en el peticionario?

En mi opinión, la respuesta debe ser negativa y creo que bastaría

ahondar en algunas de las consideraciones ya expuestas a lo largo de este modesto estudio: el carácter o naturaleza esencialmente burocrático, administrativo, de mero auxilio registral al compañero competente que inspira toda la actuación del Registrador de origen y que, de aceptar la legitimación del Registrador de origen como parte en el recurso, implicaría una fragmentación de la competencia en el procedimiento registral, de una parte; pero es que, de otra, la confirmación de la urgencia o necesidad en el solicitante contra la decisión del Registrador de origen, puede resultar inútil, ante la decisión del Registrador competente sobre práctica del asiento de presentación, que es de su exclusiva competencia. Y, por último, la inadmisión del recurso de queja —que sólo podría aplicarse por analogía, ya que la Ley Hipotecaria (art. 228) lo limita a la manifestación de los libros o a la expedición de certificaciones— no dejaría en indefensión al solicitante, que siempre podría acudir a la presentación ordinaria o por correo, ninguna de las cuales requiere la concurrencia de razones de urgencia o necesidad, sino solamente un título susceptible de ser presentado al Diario.

ANTONIO MANZANO SOLANO
Registrador de la Propiedad