



O F I C I O

S/REF:
N/REF: Sec. 3ª R. 276/2024-10.2
FECHA:
ASUNTO: Consulta

María Luisa Moreno-Torres Camy
Registradora Mercantil de Madrid IV

CONSULTA FORMULADA POR DOÑA MARÍA LUISA MORENO-TORRES CAMY, REGISTRADORA MERCANTIL DE MADRID IV, A LA QUE SE HAN ADHERIDO 76 REGISTRADORAS Y REGISTRADORES

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Registradora Mercantil de Madrid IV, Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, ha presentado en el Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes con fecha 11 de abril de 2024 consulta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de conformidad con el artículo 273 de la Ley Hipotecaria *“para que se determine la forma de proceder para poder dar cumplimiento al imperativo mandato legal recogido en los nuevos artículos 239 in fine y 241 de la LH y poder garantizar la prestación del servicio público registral en los términos legalmente impuestos en dichos preceptos”*.

Los planteamientos formulados concluyen, mediante una supuesta interpretación de los artículos 239 in fine y 241 de la Ley Hipotecaria, en la necesidad de tener *“en la oficina y bajo su custodia, adicional y complementariamente, una copia en formato no electrónico firmada por el registrador del historial registral de los asientos electrónicos para estos exclusivos efectos y finalidad de poder garantizar el servicio público registral en el supuesto del artículo 241 LH-así como para la del artículo 239 LH [...] para la restauración de los asientos electrónicos”*.



Finaliza la consulta solicitando *“al amparo del artículo 273 LH, se determine la forma de proceder para poder dar cumplimiento al imperativo mandato legal recogido en los artículos 239 in fine y 241 de la LH y si la aquí indicada es la procedente a tales efectos poder garantizar, en todo caso y circunstancia, la prestación del servicio público registral en los términos legalmente impuestos por los mencionados artículos 239 y 241LH”*.

SEGUNDO.- La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, da una nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, entre ellos los artículos 239 y 241, cuya entrada en vigor tendrá lugar el 9 de mayo de 2024.

El artículo 238 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción conforme a la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone:

“1. El Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral.

Se entenderá por sistema informático registral el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa.

Solo los asientos registrales, extendidos y firmados por el registrador competente y la publicidad registral expedida en la forma y con los medios previstos en esta ley y demás normas concordantes, tendrán los efectos previstos en esta ley.

2. El folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, o bien con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre aquella, con excepción de asientos accesorios.

En todo caso, el folio real en soporte electrónico incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales, que incluirán siempre las cantidades y conceptos garantizados por las cargas y las fechas de vencimiento, domicilio de notificación y tasación si constan.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	2/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



Todas las diligencias judiciales o extrajudiciales que exijan la visualización o cotejo de los asientos registrales se practicarán en la oficina del Registro.

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

4. Los asientos registrales se visualizarán a través de la aplicación de gestión registral. Los asientos de inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones de cada finca se visualizarán a continuación unos de otros, por su orden correlativo, y las notas marginales, al margen del asiento al que correspondan. La representación gráfica de las fincas será objeto de inscripción específica conforme a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de esta ley, y se visualizará igualmente a través de la aplicación de gestión registral, conforme a las reglas de publicidad previstas en los artículos 9 y 10 de esta ley. Mediante enlaces electrónicos se visualizarán los documentos y otros elementos que hubieran sido incorporados mediante inscripción o anotación al folio real. Los folios reales se visualizarán en tres columnas en las que, de izquierda a derecha figurarán: las notas marginales, el número de orden de la inscripción o anotación y las inscripciones y anotaciones propiamente dichas.

5. Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico forman parte del archivo del Registro y seguirán produciendo plenos efectos jurídicos.

Harán fe los libros y asientos en soporte digital que lleven los registradores conforme a lo dispuesto en esta ley”.

El artículo 239 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción conforme a la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone:

“Los Registros aplicarán con carácter obligatorio un esquema de seguridad electrónica que se definirá con arreglo al modelo de oficina registral que se determine por el órgano correspondiente del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España y que se reflejará en una guía técnica que deberá ser elevada a la Dirección General de Seguridad Jurídica y

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	3/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



Fe Pública para la aprobación por la misma. Se atenderá especialmente a garantizar la lectura y verificación de los asientos y documentos registrales en el tiempo, con los procesos necesarios para la actualización periódica de los sistemas, aplicaciones y datos, de forma que se asegure la permanencia de estos en el largo plazo, incluyendo cuando proceda el resellado electrónico de los documentos o técnicas similares que puedan desarrollarse.

Los documentos registrales electrónicos tendrán el formato que determine el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, pero siempre dentro del catálogo de estándares que recoja en cada momento la correspondiente norma técnica de interoperabilidad. En todo caso elevará motivadamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública su propuesta al respecto del formato, para la aprobación por la misma.

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

Los asientos electrónicos perdidos o deteriorados se restaurarán con su correspondiente copia de seguridad electrónica. En caso de que no fuera posible su restauración con dicha copia de seguridad electrónica, se restaurarán a partir de la información que resulte del título presentado”

El artículo 241 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción conforme a la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone:

“1. Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	4/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



Cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico.

2. A los efectos de crear un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas, en el momento de la realización de una operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga cualquier derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral, se generará con los datos extraídos de la aplicación un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. El documento deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador. Lo mismo ocurrirá cuando se emita alguna información en línea a la que se refieren los artículos 222.10 y 222 bis de esta ley o alguna información permanentemente actualizada a las que se refiere el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los datos contenidos en el último de los documentos electrónicos generados de la finca, junto con los datos de entrada y presentación, servirán para la preparación de la información registral.

3. A salvo de lo dispuesto para los asientos de presentación, todos los asientos registrales comenzarán con el Código Registral Único de la finca, facilitado desde los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España; el número o letra de orden de la inscripción o anotación y, si se tratase de notas marginales, la inscripción o anotación a la que correspondan. Al final del asiento figurará el nombre, apellidos y DNI del registrador firmante y la denominación del distrito del que sea titular, todo ello extraído del certificado de firma del registrador, así como el código electrónico de verificación del asiento y la huella digital del asiento firmado electrónicamente y su fecha, suministrada por los servidores de tiempo correspondientes”.

TERCERO.- Con fecha 16 de abril de 2024 se solicita informe al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España en relación con la consulta planteada, al objeto de que informara al respecto a esta Dirección General en el plazo de diez días, habiéndose recibido el informe del citado Colegio con fecha 23 de abril de 2024. Dicho informe, después de analizar la

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	5/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



consulta planteada, concluye indicando: *“Ni el artículo 238, ni el artículo 241, ni el resto de los artículos que los completan, ni los antecedentes históricos, ni los antecedentes parlamentarios, ni la legislación en vigor sobre reconstrucción de Registros destruidos, permiten deducir la necesidad de una copia impresa en papel de los asientos electrónicos, copia impresa que por otra parte, al no poder ser comprobada su autenticidad, carecería completamente de valor y eficacia, suponiendo un potencial riesgo de custodia no previsto en la ley, incluso desde el punto de vista de la protección de datos personales”*.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Con carácter previo a contestar esta consulta debe partirse de la dicción del propio artículo 273 de la Ley Hipotecaria (LH), que prevé:

“Los Registradores podrán consultar directamente con la Dirección General cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de esta Ley o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro, y sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación”.

En consecuencia, el artículo 273 LH establece como objeto de las posibles consultas cualquier duda que a Registradoras y Registradores se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de la Ley Hipotecaria o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro (excluidas las materias o cuestiones sujetas a su calificación), ámbito en que se mueven ambos aspectos planteados en la consulta (artículos 239 *in fine* y 241 de la LH), puesto que su finalidad es, mediante una supuesta interpretación de ambas normas, tener *“en la oficina y bajo su custodia, adicional y complementariamente, una copia en formato no electrónico firmada por el registrador del historial registral de los asientos electrónicos para estos exclusivos efectos y finalidad de poder garantizar el servicio público registral en el supuesto del artículo 241 LH-así como para la del artículo 239 LH [...] para la restauración de los asientos electrónicos”*.

Dado que la consulta planteada versa sobre la inteligencia y ejecución de la Ley Hipotecaria, debe recordarse el marco interpretativo que ha fijado el legislador español en el artículo 3.1 del Código Civil:

“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	6/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



SEGUNDO.- Para abordar el estudio de las cuestiones planteadas hay que empezar analizando los antecedentes legislativos, de manera que se pueda llegar a una interpretación lógica y adecuada en relación con los mismos: el Anteproyecto de Ley de Medidas de Eficiencia Digital del Servicio Público de Justicia, por la que se transpone al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2019/1151 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132 en lo que respecta a la utilización de herramientas y procesos digitales en el ámbito del Derecho de sociedades, que contenía inicialmente la nueva normativa en materia hipotecaria, mantenía el doble soporte, el papel y el electrónico, como resultaba de su artículo 238.3 LH:

“Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en doble soporte: en soporte digital, firmado electrónicamente por el Registrador y en los libros registrales en soporte papel. Para la validez de los asientos practicados y firmados electrónicamente será necesaria su impresión en soporte papel en el folio de la finca correspondiente junto con la identificación del Registrador firmante, la fecha de su firma, la huella digital y otros elementos relacionados con dicha firma electrónica que permitan comprobar la trazabilidad e integridad del asiento practicado. Dicha huella digital deberá incluirse también en el asiento relacionado con el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249 de esta ley, el cual deberá ser firmado por el Registrador con firma manuscrita. Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes. En caso de discrepancia o desaparición del soporte digital, prevalecerá la información en soporte papel [...]”.

De su artículo 241.1:

Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el Registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada, sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de traslado a los libros registrales de inscripciones en soporte papel, que se realizará en el plazo más breve posible y siempre dentro de las veinticuatro horas.

Cuando concurra causa técnica justificada que impida al Registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	7/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



Así como de su artículo 249 LH:

“Todos los días no feriados, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará electrónicamente el Registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará constar el número de asientos extendidos en el día, o la circunstancia, en su caso, de no haberse practicado ninguno.

Cuando el Registrador extienda el asiento que corresponda en el libro de inscripciones lo expresará en un asiento electrónico relacionado con el Libro Diario. Estos asientos se firmarán electrónicamente y se imprimirán diariamente en un libro especial, por orden cronológico según la fecha de firma de las respectivas inscripciones e incluirán necesariamente los datos específicos de cada inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título y serán refrendados por el Registrador con su firma manuscrita, que implicará su asunción del contenido del asiento practicado en el libro de inscripciones.

El libro especial a que se refiere el párrafo anterior tendrá el formato que se determine por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Las huellas digitales de los distintos asientos relacionados con los del Libro Diario que se hayan hecho constar diariamente en el libro especial se relacionarán en un sistema, diseñado y mantenido por el Colegio de Registradores, a los efectos de garantizar la imposibilidad de su alteración o manipulación”.

Puede consultarse el anteproyecto en el siguiente enlace:
https://www.mjusticia.gob.es/es/AreaTematica/ActividadLegislativa/Documents/APLEficienciaDigitalAudPubeinformes_actual.pdf

Posteriormente, en el proyecto de ley que aprobó el Consejo de Ministros en que se incluyó la digitalización de las actuaciones registrales (Proyecto de Ley de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; Boletín Oficial de las Cortes Generales de 17 de noviembre de 2022) se eliminaron del texto el soporte papel dejando únicamente el soporte electrónico.

Así, el artículo 238.3 LH en el proyecto de ley preveía:

“Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador. El asiento digital será firmado electrónicamente con su certificado con firma electrónica cualificada, haciendo constar, la identificación del registrador

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	8/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



firmante, la fecha de su firma, la huella digital y otros elementos relacionados con dicha firma electrónica que permitan comprobar la trazabilidad e integridad del asiento practicado. Dicha huella digital deberá incluirse también en el asiento relacionado con el asiento de presentación a que se refiere el artículo 249 de esta ley. Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes”.

El artículo 241.1 LH:

“Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada.

Cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico”.

Y el artículo 249 LH:

“Todos los días no feriados, a la hora previamente señalada para cerrar el Registro, se cerrará el Diario por medio de una diligencia que extenderá y firmará electrónicamente el registrador inmediatamente después del último asiento que hubiere hecho. En ella se hará constar el número de asientos extendidos en el día, o la circunstancia, en su caso, de no haberse practicado ninguno.

Cuando el registrador extienda el asiento que corresponda en el libro de inscripciones lo expresará en un asiento electrónico relacionado con el Libro Diario. Estos asientos se firmarán electrónicamente e incluirán necesariamente los datos específicos de cada inscripción, la huella digital y código electrónico de verificación de todas las inscripciones que hubiera causado el título.

Las huellas digitales de los distintos asientos relacionados con los del Libro Diario se relacionarán en un sistema, diseñado y mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a los efectos de garantizar la imposibilidad de su alteración o manipulación”.

Estos textos del artículo 238.3, 241.1 y 249 LH no sufrieron modificación alguna durante la tramitación parlamentaria y fueron los textos que aprobaron las Cortes Generales y forman parte de la Ley 11/2023, de 8 de mayo.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	9/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



En consecuencia, de lo anterior se deduce una voluntad expresa y no tácita de eliminar el soporte papel y sus efectos, manteniéndolos exclusivamente para los asientos físicos anteriores a la entrada en vigor de la ley. Por tanto, si se hubiera querido mantener el papel y cualquier efecto para este soporte así se hubiera reflejado, pero la voluntad del prelegislador y del legislador posteriormente ha sido eliminar este soporte papel. Por el contrario, de los artículos 238 a 241 resulta claramente una opción del del prelegislador y del legislador de que el soporte electrónico fuera el soporte único de toda actuación registral a partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria el 9 de mayo de 2024.

TERCERO. - Centrándonos ya en la consulta sobre el artículo 241 de la Ley Hipotecaria, debe partirse de la dicción literal completa del mismo:

“Las resoluciones registrales, las certificaciones registrales, diligencias de cierre del Diario y en general cualquier documento que deba ser firmado por el registrador, así como los asientos electrónicos, se firmarán con su firma electrónica cualificada.

Cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico”.

Si bien es cierto que la redacción de este artículo no cambió al suprimirse el soporte papel, la realidad es que no tenía por qué cambiar, ya que incluso con el doble soporte era imprescindible realizar el asiento electrónico antes del asiento impreso, con lo que el problema que pretende solucionar el artículo 241 también podía producirse con el doble soporte y de ahí que se haya mantenido con la misma redacción.

Hay que tener en cuenta tres cuestiones relevantes para llegar a una verdadera interpretación:

1. En primer lugar, cabe destacar la supresión en relación con el texto del anteproyecto de la mención final del primer párrafo (*“sin perjuicio, en su caso, de la necesidad de traslado a los libros registrales de inscripciones en soporte papel, que se realizará en el plazo más breve posible y siempre dentro de las veinticuatro horas”*), de lo que resulta claramente la voluntad del prelegislador y legislador posteriormente de suprimir el formato papel de la actuación registral.
2. En segundo lugar, deben determinarse las operaciones que pueden llevarse a cabo en aplicación de esta norma, es decir, las operaciones registrales imprescindibles que pueden realizarse de forma manual y en soporte papel por concurrir causa técnica justificada que impida al registrador durante

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	10/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



más de seis horas acceder al sistema informático. Efectivamente, y como bien dicen los consultantes, este precepto y mandato legal está establecido para garantizar la prestación del servicio público registral en todo caso y circunstancia. Sin embargo, no es cierto que para las operaciones registrales imprescindibles deba de tenerse a la vista el historial de la finca; esto puede ocurrir para realizar inscripciones definitivas pero no, desde luego, para llevar a cabo operaciones registrales imprescindibles y las únicas que pueden considerarse como tales son las destinadas a salvaguardar la prioridad registral en ese momento (artículo 246.1 LH), es decir, exclusivamente la realización de asientos de presentación, los cuales no necesitan tener presente el historial de la finca.

Para despachar definitivamente el título el artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece un plazo de 15 días prorrogable hasta 30 por justa causa -como sería esta- por tanto, no hay ninguna razón para realizar inmediatamente inscripciones, para lo que se cuenta con suficiente plazo. Por tanto, el argumento de que para dar cumplimiento al artículo 241 se debe tener copia en papel de todo el historial registral de la finca no resulta asumible atendida la propia dicción del texto.

En consecuencia, por operaciones registrales imprescindibles deben entenderse de manera exclusiva las encaminadas a salvaguardar la prioridad, es decir, los asientos de presentación, puesto que estas operaciones están destinadas a salvaguardar el orden del despacho de los títulos -cuando ese despacho sea posible -y el principio de prioridad de modo que, posteriormente, una vez restablecido el sistema informático, se pueda reconstruir digitalmente el libro de entrada y los asientos del libro diario sin ningún peligro de alteración del principio de prioridad.

En este sentido, no resulta asumible la siguiente afirmación contenida en la consulta: *“el soporte papel donde deben practicarse no puede ser otro que en dicho soporte a continuación del último asiento practicado”*. Entiende este Centro Directivo, conforme a lo antes indicado, que durante esta situación en la que no se accede al sistema informático no se pueden practicar asientos de inscripción, sino solamente se practicarán operaciones de entrada de documentación presentadas en papel en la oficina, a las que luego habrá que dar asiento de presentación a la vista de las entradas remitidas telemáticamente, manteniendo la adecuada prioridad registral.

Además, debe rechazarse también esta posible interpretación planteada por los consultantes de que durante la situación en la que no se accede al sistema informático se entendiera amparado por la normativa realizar inscripciones, porque sería una interpretación asistemática y contraria al principio de prioridad registral, ya que, de aplicarse, en la práctica se correrían graves riesgos ya que no se podrían conocer otros documentos presentados telemáticamente en el registro que pudieran afectar a la calificación, subsanaciones de los documentos presentados o posibles desistimientos remitidos

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	11/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



por el presentante, y todo ello presuponiendo que el despacho se refiere a un documento en papel, porque si es un documento electrónico ni siquiera se podría practicar el asiento ya que no se puede acceder al mismo.

Igualmente, la interpretación de quien realiza la consulta acerca de que *“el soporte papel donde deben practicarse no puede ser otro que en dicho soporte a continuación del último asiento practicado”*, tampoco es sostenible a la vista del art 238.3 y 238.5 LH:

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

[...]

5. Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico forman parte del archivo del Registro y seguirán produciendo plenos efectos jurídicos.

Harán fe los libros y asientos en soporte digital que lleven los registradores conforme a lo dispuesto en esta ley”.

De los textos reproducidos solamente pueden extraerse dos conclusiones:

a) Que con la entrada en vigor de la ley se produce el cierre registral de los folios reales incorporados a los folios físicos. Cualquier asiento registral que se practique en el libro físico carecerá de fe pública. La ley es clara: *“Sólo los asientos extendidos conforme a lo dispuesto en este artículo producirán los efectos que les atribuyen las leyes”* y *“Los archivos digitalizados, los documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico forman parte del archivo del Registro y seguirán produciendo plenos efectos jurídicos”*.

Se produce de modo automático, con la entrada en vigor de la ley, un tránsito de la fe pública desde el soporte físico, del que le dota el papel, al soporte electrónico.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	12/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



b) Que por ello no podrá realizarse en los libros de inscripciones ningún asiento no previsto en la ley, pues carecería de efectos jurídicos.

De atenderse la posible interpretación planteada por la consulta, se determinaría la posibilidad de continuar el historial jurídico en dichos folios registrales con asientos impresos a continuación, aunque sin gozar de fe pública, ocasionando una confusión entre el valor jurídico de los asientos.

Por ello, no se puede sostener que se pueda seguir utilizando el antiguo folio registral, que según la ley ha pasado a formar parte del archivo porque:

- Ese tomo ya ha sido cerrado y ha pasado a ser considerado archivo, si bien con efectos jurídicos.
- La cuestión se solucionará con la llamada copia de seguridad en frío, no conectada a la red, que permitiría, en su caso, desde otro ordenador, consultar el archivo registral electrónico.

Además, nada obsta a seguir con el sistema que hoy en día se usa cuando por cualquier circunstancia no se puede imprimir los asientos en el folio registral de los tomos físicos. En estos momentos, cuando hay dificultades que impidan que el registrador pueda extender el asiento en el folio registral, no por ello se utilizan las máquinas de escribir, o se procede a recuperar los asientos extendidos de modo manual, sino que la solución comúnmente aceptada por esta Dirección General es inhabilitar el registro por el tiempo necesario hasta que cese la avería. Entendemos, que éste debe seguir siendo el sistema en caso de avería prolongada, la inhabilitación del registro, por lo que el artículo 241, sólo debiera garantizar el principio de prioridad registral, clave del sistema; y sólo a estos asientos, que se practican en el Libro Diario, debe entenderse que se refiere el artículo citado.

No puede desconocerse que las oficinas registrales están sujetas a otros tipos de riesgos físicos como incendios e inundaciones, y no por ello se ha llevado un duplicado de los tomos registrales manuales pese a todas las incidencias acontecidas a lo largo de la historia.

Finalmente, en caso de impresión en papel de asientos electrónicos debe tenerse presente que lo que se imprimiría en ningún caso sería el asiento electrónico en sí que es un archivo electrónico que dispone de una serie de metadatos como los relativos a los datos de la entrada, asiento de presentación, diario y la huella digital de su firma. En caso de impresión en papel solo estaríamos hablando del texto del asiento, no del resto de sus elementos a los que la ley atribuye la fe pública registral.

3. La reiteración de la excepcionalidad del uso del soporte papel. La autorización del artículo a usar solo en una concreta y determinada circunstancia excepcional el soporte papel determina su

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	13/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



exclusión para cualquier otro uso no autorizado expresamente. Es un argumento lógico, pero de mucho peso. Lo excepcional no puede ser la norma como parecen pretender los consultantes. Es importante recordar en este punto que el nuevo modelo Registro Civil -trascendental también en la vida de la ciudadanía- implica un Registro Civil único y electrónico, que se lleva exclusivamente en soporte electrónico sin que exista previsión alguna de una copia de respaldo en papel.

En cuanto al modo de operar en aquellos casos en los que se dé el supuesto previsto en el art 241, esto es *“cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico”*, partiendo de que, como se ha indicado anteriormente, por operaciones registrales imprescindibles deben entenderse de manera exclusiva las encaminadas a salvaguardar la prioridad, es decir, los asientos de presentación, la registradora o registrador debe proceder a solicitar con carácter urgente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la inhabilitación del registro a efectos de entrada de documentos y emisión de publicidad, así como comunicar esta solicitud al CORPME. En tanto se acuerde la inhabilitación por el centro directivo, se procederá a incorporar en folios correlativos de papel DIN A4, de modo mecánico o manuscrito, debidamente numerados y sellados, la relación de los documentos que pretenden acceder al registro señalándose la hora de su acceso, siendo dichos folios autenticados mediante la firma manuscrita del registrador. Una vez restablecido el sistema y trasladados los asientos a soporte electrónico, se archivarán los folios en el legajo electrónico, procediéndose a la destrucción del soporte físico.

En consecuencia, no resulta asumible la interpretación que pretenden los consultantes, porque contraría la propia dicción literal del texto, y sus antecedentes legislativos, así como no mantendría la sistemática con el resto del articulado de la Ley Hipotecaria en que se suprime el formato papel, de manera que lo que plantean los consultantes no se trataría de una interpretación sino de una pretensión de modificación de la norma.

CUARTO. - En relación con lo planteado en la consulta en cuanto al artículo 239 *in fine* de la Ley Hipotecaria debe partirse de la dicción literal del mismo:

“Los asientos electrónicos perdidos o deteriorados se restaurarán con su correspondiente copia de seguridad electrónica. En caso de que no fuera posible su restauración con dicha copia de seguridad electrónica, se restaurarán a partir de la información que resulte del título presentado”.

Igualmente, hay que tener en cuenta tres cuestiones relevantes para llegar a una verdadera interpretación:

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	14/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



1. Cuando una norma es clara, no necesita interpretación, como ocurre en este caso. La reconstrucción de los asientos electrónicos perdidos o deteriorados solamente puede hacerse -con validez legal- de dos formas exclusivamente: con las copias electrónicas de seguridad de los asientos y, en segundo lugar, con los títulos presentados en su momento para su inscripción, que tendrán la nota de despacho del Registro de la que resulta la identificación de la finca y el despacho del título. No sirve cualquier título, ni siquiera una copia auténtica o autorizada que no hubiera sido presentada, puesto que no tendrá la nota de despacho acreditativa de la incorporación al Registro. Por tanto, el artículo no dice en ningún momento, tal y como parecen pretender los consultantes, que la información pueda recuperarse de un soporte distinto al propio título presentado, sino que esa información debe recuperarse en el momento de la restauración del propio título presentado, del título-documento presentado como elemento documental autónomo. No hay más medios y la utilización de cualquier otro - como una impresión alega de los asientos electrónicos- implicaría que carecieran de validez y eficacia los asientos registrales así recuperados.

Es más, el último inciso de esta norma (*"En caso de que no fuera posible su restauración con dicha copia de seguridad electrónica, se restaurarán a partir de la información que resulte del título presentado"*) no se encontraba en el proyecto de ley presentado por el Gobierno sino que fue introducido mediante una enmienda en la tramitación parlamentaria en el Congreso de los Diputados de varios partidos; algunos de estos partidos apenas justifican la modificación como mejora técnica, pero en el caso del PdCAT (enmienda 53 en el Congreso de los Diputados) sí la motiva de la siguiente manera: *"El párrafo cuarto del Proyecto de Ley aborda exclusivamente la desaparición o deterioro del soporte digital acudiendo a la copia de seguridad que se hubiera efectuado. Sin embargo, ese artículo no tiene en cuenta que dicha copia de seguridad puede también ser de imposible acceso, en cuyo caso, y por motivos de seguridad jurídica, dado que lo que se presenta a inscripción en cualquier registro es un documento, en la inmensa mayoría de las ocasiones público, deberá acudir a éste para poder reconstruir el contenido del registro"*. Como puede observarse, de lo que habla la motivación es del documento que se presentó a inscripción y en ningún momento se está pensando en una copia impresa de los asientos registral que, por tanto, ni se menciona ni se prevé.

2. Igualmente, cabe recordar como la propia Ley Hipotecaria en sus artículos 2 a 4 realiza una enumeración de los títulos susceptibles de inscripción, entre los que evidentemente no se encuentra una copia física impresa de los asientos electrónicos firmada por el registrador, como pretenden los consultantes.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	15/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			

3. Finalmente, existe también un elemento histórico que refuerza lo antes indicado y es que la Ley de 5 de julio de 1938, sobre la reconstitución de los Registros de la Propiedad que hayan sido destruidos total o parcialmente, que sigue en vigor en cuanto a los archivos digitalizados, documentos y libros físicos anteriores a la implantación del folio real en formato electrónico (artículo 238.5 LH, párrafo primero), y con la que en la actualidad se reconstruyen los asientos perdidos, ya hablaba de los títulos presentados y lo hacía con bastante detalle, definiendo lo que debe entenderse por título presentado:

Artículo tercero.- Para poder rehabilitar las inscripciones , anotaciones y notas marginales destruidas total o parcialmente por incendio, inundación u otro accidente de fuerza mayor, casual o voluntario, deberán presentarse en los Registros de la Propiedad los títulos que contengan la nota expresiva de haberse anotado o inscrito o tomado la nota marginal oportuna en el libro correspondiente, antes de la destrucción de aquella oficina, cualquiera que sea la fecha de la adquisición de la finca o derecho de que se trate. A falta de los expresados, será título bastante para la inscripción de la posesión o del dominio, la escritura de constitución, modificación o extinción de hipoteca o de cualquier otro derecho real, que contenga la nota de haber sido inscrita anteriormente a la destrucción, siempre que del contenido de tal documento aparezcan las circunstancias esenciales de la adquisición del dominio o de la posesión.

La norma que se establece en el artículo 239 de la Ley Hipotecaria no contradice en absoluto lo dicho en la actual norma existente sobre reconstitución de Registros, sino que se apoya en ella, adecuando exclusivamente la parte que era imposible de prever en el tiempo en que fue redactada: el uso preferente de la copia de seguridad electrónica.

En consecuencia, como en el caso del artículo 241 LH, no resulta asumible la interpretación que pretenden los consultantes, porque contraría la propia dicción literal del texto, y sus antecedentes históricos y legislativos, así como no mantendría la sistemática con el resto del articulado de la Ley Hipotecaria en que se suprime el formato papel, de manera que lo que plantean los consultantes no se trataría de una interpretación sino de una pretensión de modificación de la norma.

QUINTO. - Hay también otra razón de peso de carácter técnico para no utilizar copias físicas impresas de los asientos registrales electrónicos, firmadas por el registrador, además de la ya fundamental de su falta de regulación. Si se llega a la situación de tener que reconstruir los registros sin datos electrónicos porque estos se hayan perdido absolutamente, los asientos electrónicos impresos con código electrónico de verificación no podrán ser verificados y por lo tanto su autenticidad e integridad no será indubitada.



Si se han perdido todos los datos electrónicos también se habrán perdido los correspondientes a la firma electrónica, y los asientos no podrán cotejarse tampoco con su código electrónico de verificación puesto que también se habrán perdido los asientos depositados en los centros de procesos de datos previstos en la propia Ley. No existirá nada que pueda permitir verificar la autenticidad de esa copia impresa en papel por lo que carecerá completamente de validez jurídica, no ya porque no la prevea la Ley Hipotecaria sino porque será imposible cumplir lo establecido en cuanto al código electrónico de verificación por el artículo 27 de la Ley 39/2015 y es que permita contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. En consecuencia, esos asientos electrónicos impresos en papel serán completamente inútiles. Igualmente, recordemos que en el apartado tercero del artículo 238 de la Ley Hipotecaria se indica que: *Los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador. El asiento digital será firmado electrónicamente con su certificado con firma electrónica cualificada...* En consecuencia, de la dicción literal del texto normativo, tal y como se indica en el fundamento de derecho segundo, resulta que la firma manuscrita como operación habitual es completamente ajena a la nueva regulación.

Igualmente, la posible existencia de una copia en papel de los asientos no prevista en la ley determinaría la existencia de una nueva complejidad de custodia documental no prevista. Efectivamente hay que tener en cuenta que el artículo 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre comienza diciendo que *“para garantizar la identidad y contenido de las copias electrónicas o en papel, y por tanto su carácter de copias auténticas, las Administraciones Públicas deberán ajustarse a lo previsto en el Esquema Nacional de Interoperabilidad, el Esquema Nacional de Seguridad y sus normas técnicas de desarrollo”*; es decir, tanto las copias electrónicas como las copias en papel están sujetas a los Esquemas Nacionales tanto de Interoperabilidad -siempre relativa en las copias en papel- como de Seguridad y, así como la adecuación de las copias electrónicas a dicho esquema de seguridad está perfectamente prevista y documentada a través del Perfil Específico de Cumplimiento que debe aprobar el Centro Criptológico Nacional para los Registros de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de noviembre de 2023, por la que se aprueba la guía técnica de seguridad y modelo de oficina registral y se informa favorablemente el protocolo técnico de replicación de información registral en soporte electrónico a que se refiere el artículo 239 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, la adecuación a dicho esquema de seguridad de una copia en papel no regulada en la ley no está en absoluto prevista, ya que la normativa no recoge la existencia de esa copia en papel de los asientos, y mucho menos su firma manuscrita, y puede suponer un riesgo añadido de seguridad no contemplado.

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	17/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



SEXTO. - Finalmente, la impresión física no establecida en la ley que pretenden los consultantes plantea una problemática desde la óptica de la protección de datos.

Hay que poner de relieve que el hecho de utilizar el soporte papel fuera del caso señalado en el artículo 241.1 LH (y en cuanto a publicidad registral el artículo 222.2 LH que prevé que “la *publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario*”), supone ya un tratamiento de datos personales que carecería de habilitación legal, y que por tanto no dispondría de un encaje normativo de protección de datos en los supuestos del artículo 6.1 del Reglamento General de Protección de Datos.

Es decir que, desde el punto de vista de protección de datos, la mera impresión de asientos supondría un tratamiento de datos personales no habilitado y potencialmente sujeto al régimen sancionador que se establece en el Título IX de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y, por lo tanto, debiera evitarse.

Ahondando en lo anterior, habría que destacar en consecuencia los riesgos a los que en materia de protección de datos se estaría expuesto en relación con esos tratamientos de datos personales en soporte papel en las oficinas registrales, que pudieran suponer eventuales brechas de datos personales como consecuencia de una fuga, pérdida o acceso indebido a información con datos de carácter personal que consten en papel y la cual pudiera ser susceptible de una eventual sanción administrativa por parte de la AEPD, al haberse producido por una operativa que se juzgara no amparada legalmente.

Conforme a lo expuesto, y en ejercicio de las funciones previstas en los artículos 260.tercero y 273 de Ley Hipotecaria y el artículo 7.1.g del Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, en relación con la consulta presentada por Doña María Luisa Moreno-Torres Camy de que “*se determine la forma de proceder para poder dar cumplimiento al imperativo mandato legal recogido en los artículos 239 in fine y 241 de la LH y si la aquí indicada es la procedente a tales efectos poder garantizar, en todo caso y circunstancia, la prestación del servicio público registral en los términos legalmente impuestos por los mencionados artículos 239 y 241LH*”, esta Dirección General

ACUERDA

1. De los artículos 238 a 241 de la Ley Hipotecaria, así como del resto de normativa concordante, en su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, resulta que el soporte electrónico es el soporte único de toda actuación registral a partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	18/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



Hipotecaria el 9 de mayo de 2024, salvo los casos previstos en el artículo 241, párrafo segundo (*“Cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico”*), en que se permite el uso del soporte papel de manera temporal para las operaciones registrales imprescindibles y que deberán llevarse en el plazo más breve posible a soporte electrónico. A este respecto, en relación con el artículo 241, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, por operaciones registrales imprescindibles deben entenderse de manera exclusiva las encaminadas a salvaguardar la prioridad, es decir, los asientos de presentación, puesto que estas operaciones están destinadas a salvaguardar el orden del despacho de los títulos -cuando ese despacho sea posible -y el principio de prioridad de modo que, posteriormente, una vez restablecido el sistema informático, se pueda reconstruir digitalmente el libro de entrada y los asientos del libro diario sin ningún peligro de alteración del principio de prioridad.

En cuanto al modo de operar en aquellos casos en los que se dé el supuesto previsto en el art 241, esto es *“cuando concurra causa técnica justificada que impida al registrador durante más de seis horas acceder al sistema informático podrán realizarse las operaciones registrales imprescindibles de forma manual y en soporte papel, que será llevado en el plazo más breve posible a soporte electrónico”*, partiendo de que por operaciones registrales imprescindibles deben entenderse de manera exclusiva las encaminadas a salvaguardar la prioridad, es decir, los asientos de presentación, la registradora o registrador debe procederse a solicitar con carácter urgente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la inhabilitación del registro a efectos de entrada de documentos y emisión de publicidad, así como comunicar esta solicitud al CORPME. En tanto se acuerde la inhabilitación por el centro directivo, se procederá a incorporar en folios correlativos de papel DIN A4, de modo mecánico o manuscrito, debidamente numerados y sellados, la relación de los documentos que pretenden acceder al registro señalándose la hora de su acceso, siendo dichos folios autenticados mediante la firma manuscrita del registrador. Una vez restablecido el sistema y trasladados los asientos a soporte electrónico, se archivarán los folios en el legajo electrónico, procediéndose a la destrucción del soporte físico.

2. Ni la dicción literal del artículo 239 ni la del artículo 241 en su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, ni su interpretación sistemática en relación con el resto de normas de la Ley Hipotecaria, en particular el artículo 238, ni los antecedentes históricos, ni los antecedentes parlamentarios, ni la legislación en vigor sobre reconstitución de Registros destruidos, permiten llegar a una interpretación en relación con ambas normas que justifique, como pretenden los

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	19/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			



consultantes, tener “en la oficina y bajo su custodia, adicional y complementariamente, una copia en formato no electrónico firmada por el registrador del historial registral de los asientos electrónicos para estos exclusivos efectos y finalidad de poder garantizar el servicio público registral en el supuesto del artículo 241 LH-así como para la del artículo 239 LH [...] para la restauración de los asientos electrónicos-“. Además, la copia impresa de los asientos electrónicos, al no poder ser comprobada su autenticidad, carecería completamente de valor y eficacia, suponiendo un potencial riesgo de custodia no previsto en la ley, incluso desde el punto de vista de la protección de datos personales.

*Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez*

 	Código Seguro de verificación:	PF : 4zys - e5Ng - qXg2 - aMax	Página	20/20
	FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	03/05/2024
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4zys-e5Ng-qXg2-aMax			