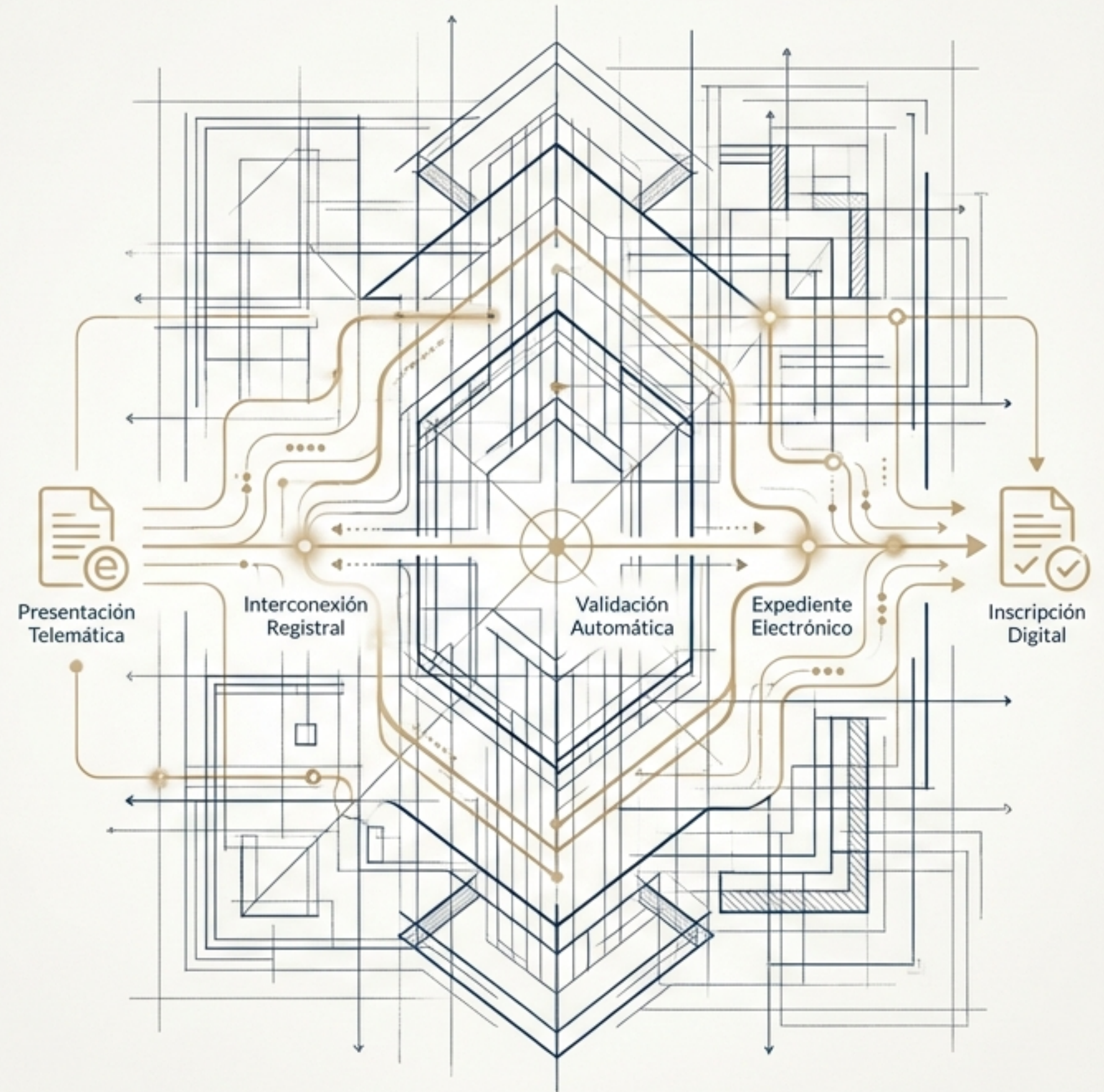




El Nuevo Procedimiento Registral Digital

Un Análisis Práctico de la Ley 11/2023
y su Impacto en Procedimientos
Clave como el Art. 199 LH

La **Ley 11/2023** ha redefinido el acceso y la tramitación en el Registro de la Propiedad. Para dominar procedimientos específicos, como la **georreferenciación** del Art. 199, es fundamental comprender el nuevo "**vía del título**": un **recorrido digital** universal, desde su presentación hasta su inscripción. Esta presentación desglosa ese viaje.



La Revolución Digital: Un Nuevo Paradigma Registral



Sistema nativo digital

La Ley 11/2023 instauro un sistema registral íntegramente electrónico, superando la lógica del papel.



Procedimiento autónomo

Se inicia a instancia de parte (rogado), pero su tramitación es automática y reglada.



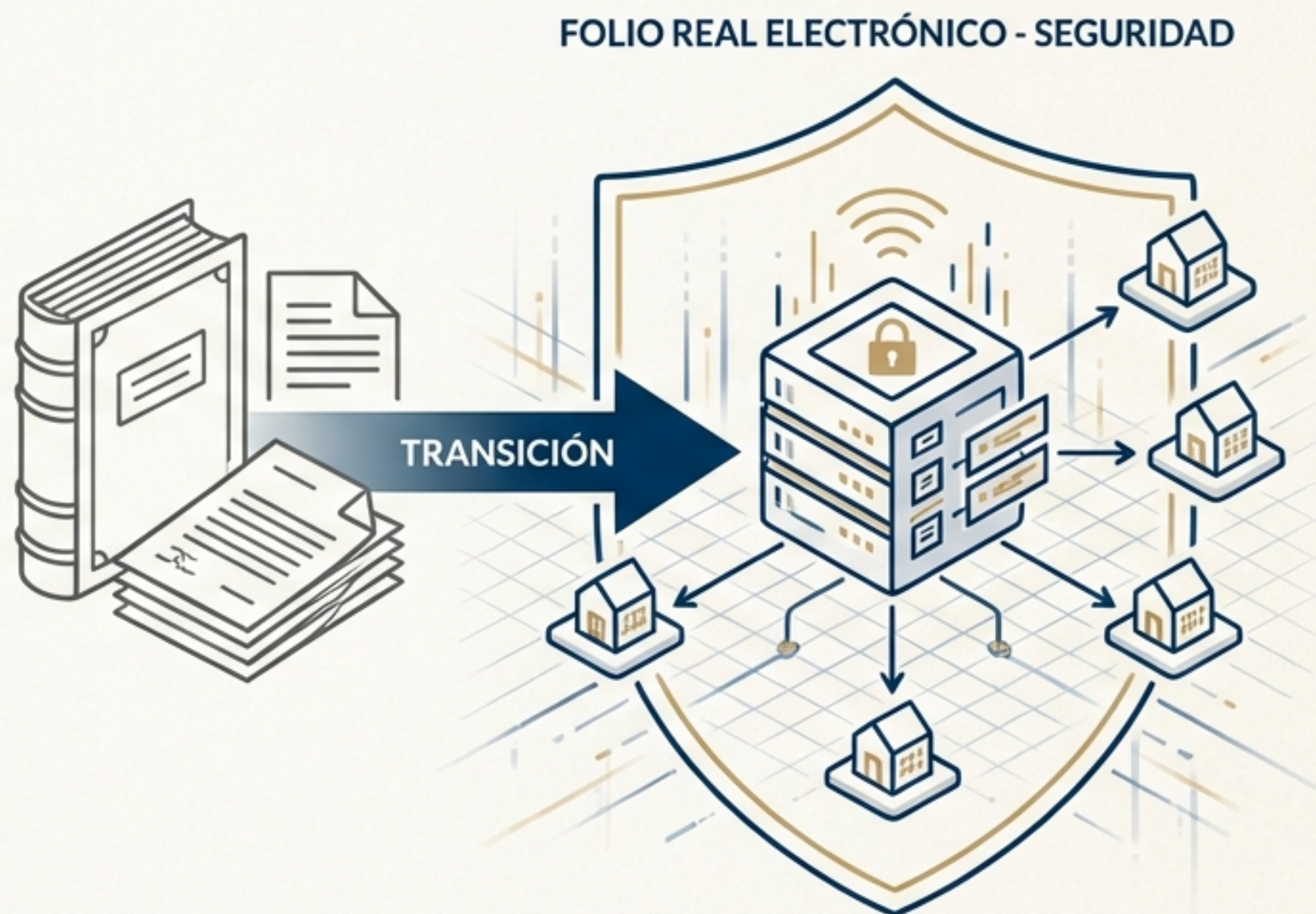
El canal es el procedimiento

La forma o "vehículo" por el que los títulos llegan al Registro (telemático, postal, etc.) es una parte irrenunciable y no negociable del procedimiento.



Seguridad y folio real electrónico

La reforma se centra en la seguridad (Art. 239 LH) y la transición al folio real en soporte electrónico (Art. 238 LH), que será el único con plenos efectos jurídicos.



Fase 1: El Inicio del Viaje – La Rogación y los Canales de Presentación

Principio de Rogación (Art. 6 LH): Es el detonante esencial del procedimiento.

Requisito de Instancia (Art. 245 LH): Se exige una solicitud formal junto al título principal. Su ausencia suspende la tramitación hasta que se aporte.

Canales Válidos (Art. 248 LH)



- **Telemático:** El canal estándar y preferente.



- **Postal / Mensajería:** Válido para documentos físicos.



- **Telefax:** Excepcional, solo ante 'imposibilidad técnica' justificada.



Incidencia Práctica: El Correo Electrónico NO es un Canal Válido

La DGSJFP reitera que el email carece de la certidumbre legal requerida. No es una vía hábil para iniciar el *procedimiento* ni para presentar documentos o alegaciones, incluidas las de los colindantes en el procedimiento del **Artículo 199 LH**.

[Resolución DGSJFP 15/07/2025 (2º)]

La Puerta de Entrada: El Libro de Entrada Electrónico



Función (Art. 251.2 LH)

Registra de modo inmediato el “ingreso” de cualquier comunicación dirigida al Registro.



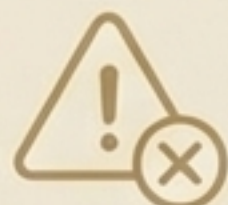
Propósito

Permite la actualización instantánea del Libro Diario. Fija el “momento exacto de la recepción”, dato que constará en el asiento de presentación y determinará la prioridad registral (Art. 246.1.3º LH).



Regla General

Se admite todo ingreso para garantizar la trazabilidad y la prioridad.



Incidencia Práctica: Denegación Excepcional del Asiento de Entrada

Aunque la norma es la admisión, se puede denegar el asiento de entrada en casos excepcionales y motivados. El supuesto más claro es la incompetencia manifiesta del Registro. Es la primera y mínima barrera de control.

[Resolución DGSJFP de 2 de agosto de 2024]

Fase 2: El Asiento de Presentación – Fijando la Prioridad en el Diario Electrónico



El Diario Electrónico (Art. 246 LH)

El Libro Diario se lleva exclusivamente en formato y soporte electrónico.

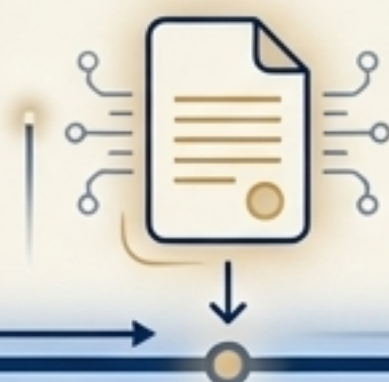


Prioridad Registral

El asiento de presentación determina la prioridad ("prior in tempore, potior in iure").



ID: 2024-12345 | 10:05:32.001



ID: 2024-12346 | 11:15:45.500

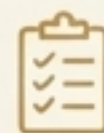


ID: 2024-12347 | 12:30:10.876

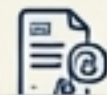


Datos Clave del Asiento (Art. 246.1.3º)

- Momento exacto de recepción y de práctica del asiento.
- Presentante y modo de ingreso (físico, telemático, correo).
- Especie de título, fecha y autoridad/funcionario que lo expide.



- Derecho que se constituye, modifica, transmite o extingue.
- Persona a cuyo favor se practica la inscripción.
- Finca o fincas registrales a que se refiere (por su CRU).



Un Cambio Crucial: Un Título, Varias Fincas, Múltiples Asientos



Nueva Regla (Art. 246.2 LH)

Un título que afecte a varias fincas se considera, a todos los efectos legales, como **tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda**.



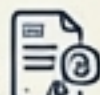
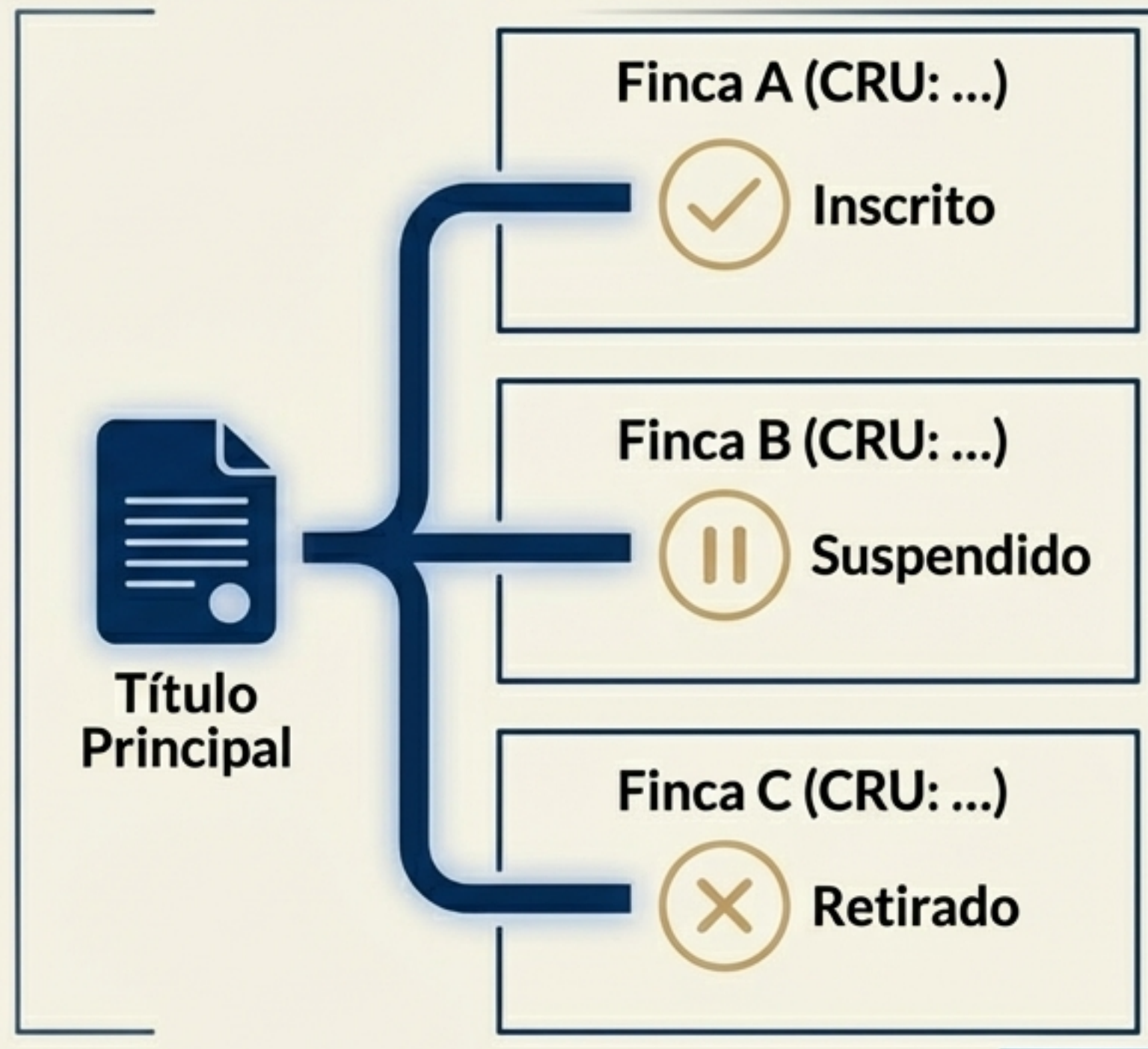
Implicaciones Prácticas

- **Calificación individual:** La calificación se realiza finca a finca.
- **Suspensión y prórroga independientes:** La suspensión del plazo por defectos o la prórroga del asiento se computan de forma separada para cada finca.
- **Desistimiento parcial:** Se puede desistir de la presentación respecto a una o varias fincas sin afectar a las demás.



Desafío Técnico

El software de gestión registral debe permitir la existencia de "subasientos" o "subíndices" para gestionar ciclos de vida independientes para cada finca dentro de un mismo documento.



Fase 3: La Primera Barrera – La Denegación del Asiento de Presentación

El registrador puede **denegar la práctica del asiento de presentación por causa motivada**. Esta es una calificación previa a la calificación de fondo (Art. 246.3 LH).

Causas Tasadas de Denegación



1. Título incompleto: El contenido del título no es suficiente para poder extender el asiento (no reúne los requisitos del Art. 246.1.3º).



2. Documento no inscribible: Por su naturaleza formal (ej. un documento privado cuando la ley exige uno público). Por su naturaleza material (ej. no contiene un acto inscribible, como una mera opinión o una solicitud de anulación).



3. Incompetencia manifiesta: El Registro es claramente incompetente para la finca en cuestión.



Casos Prácticos de Denegación del Asiento (I)



Incidencia Práctica

Título: Solicitud de Nulidad de un Proyecto de Reparcelación

Supuesto: Se presenta una instancia pidiendo al registrador que declare nulo un proyecto de reparcelación.

Resolución: Denegada. La función del registrador no es dictar resoluciones de nulidad. Los documentos deben contener actos inscribibles, no solicitudes de acción cuasi-judicial. **El Registro protege los asientos existentes (Art. 1.3º LH).**

Referencia: [Resolución DGSJFP 22/07/2024 (1ª)]



Incidencia Práctica

Título: Solicitud de Rectificación de Error sin Consentimiento

Supuesto: Se presenta una instancia solicitando una nota marginal para rectificar un error sin el consentimiento del titular registral.

Resolución: Denegada. La rectificación de errores exige el consentimiento del titular o, en su defecto, una resolución judicial (**Art. 40.d LH**).

Referencia: [Resolución DGSJFP 05/11/2024]

Casos Prácticos de Denegación del Asiento (II)



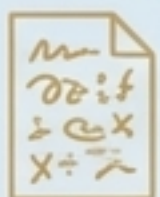
Incidencia Práctica

Falta de Autenticidad del Documento Judicial

Supuesto: Se presenta un mandamiento judicial en papel común, sin firma autógrafa original ni Código Seguro de Verificación (CSV).

Resolución: Denegada. El documento carece de las cualidades de un documento auténtico. Un CSV hubiera permitido su verificación y, por tanto, su presentación.

Referencia: [Resoluciones DGSJFP 11/04/2025 (1ª, 2ª y 3ª)]



Incidencia Práctica

Nota de Calificación Ininteligible

Supuesto: La nota de denegación del registrador es confusa, utiliza términos extranjeros ('rapport') y cita artículos erróneos.

Resolución: Revocada. La denegación del asiento debe estar clara y correctamente motivada para no causar indefensión al presentante y permitirle ejercitar sus recursos.

Referencia: [Resolución DGSJFP 15/07/2024 (2ª)]

La Vía de Apelación: El Recurso ‘Exprés’

Naturaleza

Contra la denegación del asiento de presentación cabe un recurso especial y acelerado ante la DGSJFP (Art. 246.3 LH).

Finalidad

Determinar la prioridad registral en el menor tiempo posible, evitando una interrupción excesiva del procedimiento.

Plazos Brevísimos

- **Interposición:** 3 días hábiles desde la notificación de la denegación.
- **Resolución:** 5 días hábiles para que la DGSJFP resuelva.

Obligación del Registrador

Debe remitir la documentación a la DGSJFP el mismo día o el siguiente hábil para garantizar el cumplimiento de los plazos.

[Resolución DGSJFP 22/07/2024 (1ª)]



Canales Especiales: Presentación en un Registro Distinto

Contenido (Art. 247 LH)

- **Presentación Deslocalizada:** La solicitud presencial de inscripción puede presentarse en cualquier Registro de la Propdad, Mercantil o de Bienes Muebles.



Rol del Registro de Origen

Puramente instrumental. Su única función es remitir electrónicamente los datos al Registro competente 'dentro del mismo día'. No califica el carácter presentable del documento.

Rol del Registro de Destino

Es el único responsable de:

- Calificar su propia competencia.
- Extender (o denegar, según las causas del Art. 246.3 LH) el asiento de presentación.

- **Caducidad:** El asiento de presentación practicado por esta vía caduca a los 10 días si no se presentan los documentos originales en el Registro de destino.

Canales Especiales: Presentación Telemática y Fuera de Horario



Regulación

Ley 24/2001 (Art. 112) y Ley 11/2023 (Art. 252.2 LH).



Funcionamiento

Los documentos presentados telemáticamente fuera de horas de oficina reciben un **sellado temporal** que acredita el tiempo exacto de ingreso en el Registro (Libro de Entrada).



Efecto en la Prioridad

El asiento de presentación se practica el día hábil siguiente, pero **la prioridad registral se determina por el momento exacto de la recepción electrónica (sellado temporal)**.

Incidencia Práctica: Prórroga de Anotación de Embargo Presentada en el Último Minuto

Supuesto: Un mandamiento de prórroga de anotación de embargo, cuyo último día de vigencia era el 11 de marzo, se presenta telemáticamente ese mismo día pero **después de las horas de oficina**. El asiento de presentación se practica el día 12.

Resolución: La prórroga es válida. La fecha del Libro de Entrada (11 de marzo) es la que rige para el cómputo del plazo, aunque el asiento de presentación sea del día siguiente. La vigencia se extiende hasta las 24:00 del día del vencimiento.



21:30

Recepción
Electrónica
(Libro de
Entrada)

****PRIORIDAD****



Asiento de
Presentación

[Resolución DGSJFP 16/07/2025 (8ª)]

Gestión del Procedimiento: Retirada, Subsanción y Prórroga



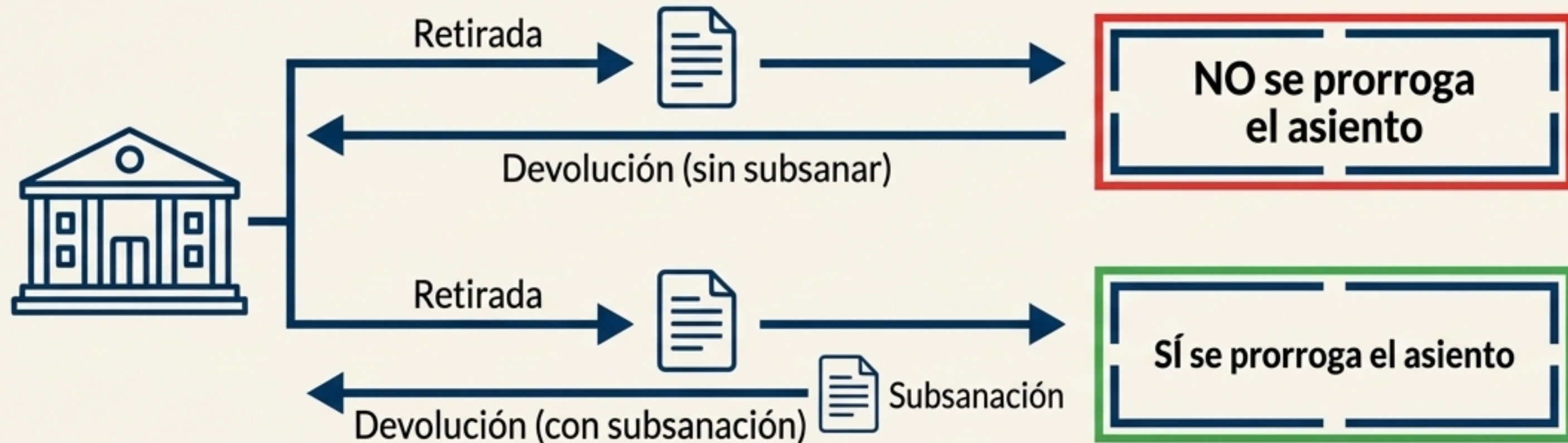
Art. 250 LH

Se distingue entre la retirada de documentos en soporte papel y electrónicos.



Regla Clave sobre la Prórroga

Si un documento calificado con defectos subsanables es retirado y se devuelve al Registro dentro de los últimos 15 días de vigencia del asiento...



Finalidad

Evitar que la retirada se utilice como una simple táctica para extender artificialmente la prioridad sin realizar ninguna acción para subsanar los defectos.

Principios Clave en el Nuevo Ecosistema Digital



Principio de Rogación Matizado

La solicitud es el inicio, pero el canal de presentación y la formalidad son ahora parte intrínseca e inderogable del procedimiento.



Prioridad Absoluta del Tiempo Electrónico

El momento exacto del ingreso en el Libro de Entrada electrónico es el factor determinante para la prioridad, especialmente en presentaciones.



Calificación Bifásica

Existe un primer filtro de legalidad al denegar o practicar el asiento de presentación (Art. 246.3 LH), que precede a la calificación de fondo del derecho inscribible.



Transparencia y Motivación Reforzadas

Las decisiones del registrador, especialmente las denegatorias, deben ser rigurosamente motivadas para garantizar la defensa del interesado.

Conclusiones: Navegando con Seguridad el Nuevo Procedimiento



La **Ley 11/2023** no es un mero cambio tecnológico; es una **reconfiguración completa del procedimiento registral**, creando una “**puerta de entrada**” digital, segura y rigurosamente definida.

Comprender las fases del “viaje del título” —desde la rogación hasta la **calificación inicial**— es esencial para asegurar la prioridad y evitar errores procesales que pueden ser fatales para el derecho del cliente.

Dominar este procedimiento general no es una opción, es la base indispensable para tramitar con éxito cualquier acto inscribible, ya sea una compraventa, una hipoteca o un expediente de georreferenciación del **Artículo 199 de la Ley Hipotecaria**.