

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13789 *Resolución de 28 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Carlet n.º 1 a presentar una instancia solicitando la expedición de certificación que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en un procedimiento de rectificación de cabida de finca inscrita.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Cantos Viñals, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Carlet número 1, doña Nieves María Fabado Colomer, a presentar una instancia solicitando la expedición de certificación que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en un procedimiento de rectificación de cabida de finca inscrita.

Hechos

I

Con fecha 22 de mayo de 2024, don Francisco Cantos Viñals, notario de Valencia, presentó por correo electrónico, firmado digitalmente, desde su dirección «(...)» al correo electrónico del Registro de la Propiedad de Carlet número 1, «(...)», copia autorizada electrónica de la escritura otorgada ante él el día 16 de mayo de 2024, con el número 252 de protocolo, junto con instancia, suscrita con firma digital cualificada, a los efectos de solicitar la certificación registral que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. El correo remitido tenía el siguiente texto:

«Adjunto para su expedición instancia solicitando la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y copia autorizada de la escritura de la que trae causa.

Rogando que una vez librada, sea remitida en formato electrónico, junto con la factura de sus honorarios a este [sic] dirección de correo electrónico.»

II

Recibido el anterior correo electrónico en el Registro de la Propiedad de Carlet número 1, se contestó a la dirección de correo electrónico desde donde se había remitido la instancia con otro email a las 13:22 horas del mismo día 22 de mayo de 2024, cuyo tenor literal era el siguiente:

«Buenos días,

El email no es un medio de presentación hábil, puede presentar el documento de forma telemática por la plataforma.

Un saludo.

Registro de la Propiedad de Carlet 1.»

III

Contra la denegación de la presentación, don Francisco Cantos Viñals, notario de Valencia, interpuso el recurso establecido en el número 3 del artículo 246 de la Ley Hipotecaria en base a lo siguiente:

«Hechos:

I. Con fecha de hoy, 22 de marzo de 2024, he presentado por correo electrónico, desde mi dirección de correo electrónico "(...)" al correo electrónico del Registro de la Propiedad de Carlet 1 "(...)", copia autorizada electrónica de la escritura otorgada ante mí, el día dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, bajo el número 252 de mi protocolo junto con escrito, también suscrito con mi firma digital cualificada, a los efectos de solicitar la certificación registral que establece el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, acompañados del siguiente texto, suscrito con idéntica firma: "Adjunto para su expedición instancia solicitando la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y copia autorizada de la escritura de la que trae causa. Rogando que una vez librada, sea remitida en formato electrónico, junto con la factura de sus honorarios a esta dirección de correo electrónico."

II. Que la anterior presentación ha sido denegada, mediante un correo electrónico de respuesta desde el citado Registro, con el siguiente texto, lacónico y sin suscripción alguna: "Buenos días, El email no es un medio de presentación hábil, puede presentar el documento de forma telemática por la plataforma. Un saludo.

Registro de la Propiedad de Carlet 1".

III. Que ante los hechos narrados, presento, en plazo, el recurso establecido en el número 3 del artículo 246 de la Ley Hipotecaria, contra la denegación registral y ello, en base a:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Contravenir lo dispuesto en el número 3 del citado artículo 246, que literalmente dice: "3. Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente".

Segundo. Ser la presentación telemática y por correo admitida en derecho, así lo admite el citado artículo, en el número 1 del artículo 246, párrafo 3.º: "La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo". Expresión "correo" genérica que no se limita a la postal, sino que incluye el electrónico, si este va destinado a la dirección oficial del Registro de la Propiedad, como es el caso.

Tercero. Hallarse todos los escritos presentados suscritos con firma electrónica cualificada, con la eficacia establecida en el artículo 25 del Reglamento UE 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014.

Último. Se solicita de la Sra. Registradora de Carlet 1, eleve el presenta [sic] escrito a Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe señalando que no era cierto que únicamente se enviara un correo electrónico de contestación, que consideraba de mera cortesía, sino que se elaboró nota de calificación que fue remitida mediante notificación electrónica fehaciente a través de la Sede Electrónica Registral al notario autorizante, adjuntando huella digital de la misma y contenido íntegro, y que nuevamente se le remitió correo electrónico avisándole de la existencia de la notificación, que la comunicación electrónica fue enviada sin error, como se acreditaba con el informe electrónico que se

acompañaba y que, por parte del notario, no se había abierto al tiempo de redactar el informe la notificación electrónica fehaciente.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 245, 246, 248 y 252 de la Ley Hipotecaria; 107 y siguientes, y, especialmente, el 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos).

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– Con fecha 22 de mayo de 2024, por el notario de Valencia, don Francisco Cantos Viñals, se remite para su presentación en el Registro de la Propiedad de Carlet número 1, un correo electrónico desde la dirección de correo electrónico «(...)» al correo electrónico del Registro de la Propiedad de Carlet número 1, «(...)», con el siguiente texto: «Adjunto para su expedición instancia solicitando la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y copia autorizada de la escritura de la que trae causa. Rogando que una vez librada, sea remitida en formato electrónico, junto con la factura de sus honorarios a este [sic] dirección de correo electrónico».

– A dicho correo se adjuntan solicitud de expedición de la referida certificación, también firmada digitalmente, junto con copia autorizada electrónica de la escritura otorgada ante el citado notario el día 16 de mayo de dos 2024, con el número 252 de su protocolo junto, con escrito.

– Por el Registro de la Propiedad de Carlet número 1 se remite correo electrónico contestando al anterior, del siguiente tenor: «Buenos días, El email no es un medio de presentación hábil, puede presentar el documento de forma telemática por la plataforma Un saludo». Contra el contenido de este correo, el notario remitente interpone recurso.

– Sin embargo, como ha quedado acreditado en el expediente, la registradora de la Propiedad del citado Registro, doña Nieves María Fabado Colomer, además de dicho correo, emitió nota de calificación firmada digitalmente el mismo día 22 de mayo de 2024 de la que se remite notificación electrónica fehaciente a través de la Sede Electrónica al notario autorizante a las 15:13 horas del citado día. Se adjunta al expediente huella digital de la misma y contenido íntegro de la nota de calificación. La comunicación electrónica fue enviada sin error como se acredita con la información adicional electrónica que se acompaña.

– La nota de calificación es del tenor siguiente:

«Se le comunica que no he procedido a practicar asiento de presentación de la instancia firmada digitalmente por don Francisco Cantos Viñals y recibida vía correo electrónico en este registro de la Propiedad en la dirección (...)

Ha sido recibida instancia a la que se acompaña el siguiente texto: “Adjunto para su expedición instancia solicitando la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y copia autorizada de la escritura de la que trae causa. Rogando que una vez librada, sea remitida en formato electrónico, junto con la factura de sus honorarios a este [sic] dirección de correo electrónico”.

La instancia tiene por finalidad solitar [sic] que le sea librada al Notario don Francisco Cantos Viñals, certificación registral establecida en la regla 4.ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

La denegación del asiento de presentación se basa en el artículo 245 de la L.H. Modificado por el artículo 3.º,10 de la Ley 11/2023 de 8 de mayo, en vigor desde el 9 de mayo de 2024 en el cual se recoge las únicas vías de inicio del procedimiento registral y entre las que no se encuentra el correo electrónico.

La remisión de un email a la dirección de correo electrónico de este registro no puede entenderse como presentación telemática a que se refiere el artículo 245 de la Ley Hipotecaria.

La certificación registral solicitada y establecida en la regla cuarta del artículo 203 de la L. H. Significaría, caso de ser expedida, la obligación a esta Registradora de extender nota al margen de las fincas expresando la expedición de dicha certificación, el Notario que tramita el procedimiento y su finalidad.

También debe decirse que el título por el cual se solicita la expedición de Certificación no debería ser instancia con firma electrónica del Notario, sino Acta de acuerdo de la regla tercera del artículo 203 de la L. H que dice: "Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación".

También debe decirse que tampoco podría ser remitida la certificación solicitada a una dirección de correo electrónico, pues las certificaciones registrales en formato electrónico solo pueden ser enviadas a través de la sede electrónica del colegio de Registradores.

Conforme al artículo 246,3 de la L.H. La denegación del asiento de presentación se notifica el mismo día en que se ha recibido instancia por email.

Contra la presente calificación cabe interponer conforme al artículo 246,3 recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que habrá de tener entrada en el registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto en los cinco días hábiles siguientes. La DG. Notificará telemáticamente su resolución al registro en el mismo día en que se produzca. También puede interponerse juicio Verbal previsto previsto [sic] en los artículo 324 y siguientes de la L.H.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nieves María Fabado Colomer registrador/a titular de Registro de Carlet n.º 1 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.»

– Don Francisco Cantos Viñals, notario de Valencia, interpone recurso remitido por correo electrónico en el que lacónicamente consta «no es posible abrir la notificación del correo anterior», pero en el escrito de recurso no consta referencia alguna ni respecto a la notificación efectuada ni respecto a la imposibilidad de acceso.

– El recurrente alega que la presentación telemática y por correo esta admitida en derecho, como resulta del párrafo tercero del artículo 246.1, al disponer que la prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo. Expresión «correo» genérica que no se limita a la postal, sino que incluye el electrónico, si éste va destinado a la dirección oficial del Registro de la Propiedad, como es el caso.

2. 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, ha dado nueva redacción, entre otros, al artículo 246, que en su número 3, establece: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del

asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

Se ha introducido pues un recurso especial contra la denegación de la extensión del asiento de presentación. Con este recurso exclusivo se pone término al vacío legal producto de la derogación del artículo 329 de la Ley Hipotecaria, que recogía el recurso de queja ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes y posterior recurso judicial al Juzgado de Primera Instancia de la capital, que se solventó entendiendo aplicable el mismo recurso que para la calificación negativa de los documentos ya presentados.

El recurso contra la denegación de extensión del asiento de presentación ahora regulado presenta plazos reducidos tanto en su interposición como en su resolución, lo que se justifica por la importancia de la práctica del asiento de presentación a los efectos de determinación de la prioridad y de impulso del procedimiento registral. Es además exclusivo ante este Centro Directivo, sin que se contemple la posibilidad de calificación sustitutoria ni la alternativa de recurso judicial.

3. Entrando en el objeto de este expediente, debe examinarse en primer lugar la referencia del recurrente al texto del correo electrónico remitido por el Registro, como contestación al suyo, que califica como lacónico y sin suscripción alguna, contra el cual y considerándolo por tanto nota de calificación, interpone el recurso.

Respecto a la interposición del recurso, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la referida Ley 11/2023, de 8 de mayo, la calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Por su parte el artículo 322 de la Ley Hipotecaria señala, en lo que aquí interesa, lo siguiente:

«La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido.

Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente (...)

Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa.»

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

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

entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga, cuando menos, el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado.

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

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

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

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

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

En el supuesto de este expediente, la contestación desde el correo corporativo del Registro advirtiendo de que el medio empleado para la presentación no es admisible, no puede interpretarse como calificación denegatoria como afirma el recurrente, máxime cuando, no solo la nota de calificación se emitió formalmente y se notificó electrónicamente conforme a los preceptos transcritos, sino que también se advirtió por correo de su emisión y puesta a disposición.

Asimismo, queda constancia en el sistema informático registral del envío sin error de la notificación electrónica comprensiva del texto íntegro de la calificación.

Que el fedatario recurrente tuvo conocimiento de esta notificación resulta del correo electrónico posterior, mediante el que interpone el recurso, en el que se afirma que no se puede abrir la notificación a que hace referencia el correo anterior, sin que esta imposibilidad se acredite y sin solicitar, en el supuesto de que se hubiese acreditado, otro medio de notificación de la nota de calificación.

4. No obstante, lo anterior y puesto que el fondo del asunto se refiere a la admisibilidad del correo electrónico como medio de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad, cuestión a la que hacen referencia tanto la nota de calificación como el escrito de recurso, procede entrar a resolver este.

El recurrente basa su opinión de que el correo electrónico es medio hábil para practicar asientos de presentación en el Registro de la Propiedad en la dicción literal del artículo 246.1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria: «La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento

de presentación en el que hará constar necesariamente: el momento en que éste se practique; el nombre y apellidos del presentante; el modo de ingreso, físico, telemático, o por correo».

Sostiene que la expresión genérica «correo» no se limita a la postal, sino que incluye el electrónico, si este va destinado a la dirección oficial del Registro de la Propiedad, como es el caso.

Este Centro Directivo, ya tuvo ocasión de pronunciarse al respecto en Resolución de 17 de abril de 2017, reiterada por la Resolución de 27 de enero de 2021, en referencia al artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria, entonces vigente, resolviendo que la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 3 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número y en el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

Procede pues analizar si, con las modificaciones legales llevadas a cabo por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, en vigor desde el día 9 de mayo de 2024, la remisión de documentación susceptible de provocar un asiento registral por correo electrónico es una vía de inicio del procedimiento registral.

El procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni estas pueden variar por su voluntad. La forma o el vehículo por lo que los títulos o las comunicaciones llegan al Registro forma parte irrenunciable del procedimiento registral.

Conforme al artículo 245 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar.

El artículo 246 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la presentación, física, telemática o por correo. Pero respecto a la admisión de la presentación de documentos por correo, no es admisible la aplicación analógica al correo electrónico.

En primer lugar, así se deduce del resto de artículos que hacen referencia a los medios de presentación.

Fundamentalmente, el artículo 252 de la Ley Hipotecaria señala:

«1. Los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico.

Los documentos en soporte papel podrán ser aportados al Registro dentro de las horas de apertura al público de la oficina, acudiendo personalmente o remitiéndolos por correo postal o servicio de mensajería. Efectuada la presentación de cada documento se procederá a su digitalización y vinculación electrónica al correspondiente asiento de presentación y a las fincas en él contenidas y también cuando el documento deba incorporarse a un archivo electrónico o así se establezca reglamentariamente.

En caso de presentación electrónica, el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. En todo caso el objeto de la calificación será el documento legible presentado siendo el fichero estructurado un elemento auxiliar, de forma que, si existiera discordancia entre ellos, prevalecerá aquel.

2. Si el título se hubiera presentado electrónicamente, se estará a las siguientes reglas:

1.^a El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de ingreso del título en el Registro y el código registral único de las fincas objeto del asiento, en su caso.

2.^a Si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto reglamentariamente. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquél, de conformidad con el sellado temporal.

3.^a El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación de aquel. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impositivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.»

O del artículo 248 cuando dice: «El registrador extenderá el asiento de presentación de los títulos que reciba por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados; si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada, se extenderá al final del día, consignando en todo caso como presentante al remitente del documento».

De la lectura conjunta de dichos artículos resulta que la presentación puede hacerse presencialmente y en papel, bien mediante personación física del interesado bien por remisión por correo postal o mensajería, o en forma telemática. Solo dentro de esta última modalidad se incardinaría el correo electrónico, pero, como se ha hecho constar, ninguna referencia existe a la presentación por correo electrónico ni a la forma de extender el asiento de presentación en ese supuesto.

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

«Presentación de títulos por vía telemática en los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de bienes muebles.

1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.

2. En tales casos, el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación, como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Las notificaciones o comunicaciones

que deba efectuar el registrador por vía telemática al notario autorizante del título, o a su sucesor en el protocolo, se remitirán a través del Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España debidamente conectado con el Sistema de Información Central del Consejo General del Notariado.»

En definitiva, con arreglo a la legislación especial que regula el procedimiento registral en ningún caso puede ser admitida la presentación electrónica en el Registro por otros medios distintos de los señalados, es decir, nunca podrá tenerse por presentado un documento por vía telemática mediante comunicación en la dirección electrónica habilitada del Registro o del registrador. Esta actuación además contraviene frontalmente el deber inexcusable sancionado por el artículo 112 antes transcrito.

Habilitada la vía de presentación de documentos en forma telemática, puede ser usada en dos modalidades: de punto a punto, en el caso de los notarios a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, o en el de determinadas administraciones, como por ejemplo la Agencia Estatal de Administración Tributaria o la Tesorería General de la Seguridad Social, que han efectuado una serie de desarrollos informáticos para presentar documentos en los registros desde sus propios sistemas sin necesidad de entrar en la sede a efectos de presentación telemática o bien, tratándose de particulares u organismos que no han efectuado dichos desarrollos, a través de la Sede <https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/home>, a través del apartado específicamente habilitado para la actuación solicitada.

De todo lo anterior se deduce que el correo electrónico tiene un papel muy residual en el procedimiento registral, limitándose a ser dirección hábil a efectos de notificaciones o comunicaciones en los casos tasados en los que la Ley Hipotecaria admite dicha designación y no siendo en ningún caso medio hábil para la presentación de documentos.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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

Madrid, 28 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.