

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20536 *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación expedida por la registradora de la propiedad de Almuñécar.*

En el recurso interpuesto por don S. M. C. contra la nota de calificación denegatoria de la extensión del asiento de presentación expedida por la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya.

Hechos

I

Con fecha 6 de abril de 2024 se remitió telemáticamente escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Almuñécar firmado electrónicamente por doña S. O. P., abogada, en nombre y representación de don S. M. C. quién a su vez es administrador de la sociedad «Automáticos Inomer, S.L.», por el que se solicitaba que se modificasen los datos en dicho Registro de una finca registral, cambiando la superficie de la misma, y calificada como suelo urbano. A dicho escrito se le dio entrada número 2107/2024.

Junto a dicha instancia se aportaban copias sin carácter electrónico de distintos documentos públicos: escritura de fecha 17 de noviembre de 1988, autorizada por el notario de Almuñécar, don José Sánchez Aguilera, con el número 1.905 de protocolo; escritura de fecha 5 de octubre de 1993, autorizada por el notario de Granada, don Santiago Marín López, con el número 2.325 de protocolo; testimonio de auto de fecha 26 de junio de 1998 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada, autos número 29/1992; escritura de fecha 20 de noviembre de 1998, autorizada por el notario de Granada, don Segismundo Álvarez Royo Villanova, con el número 1.870 de protocolo; escritura de fecha 14 de diciembre de 2011, autorizada por el notario de Granada, don Luis María de la Higuera González, con el número 1.465 de protocolo; Plano del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, una licencia de obras y varios documentos del ayuntamiento de Almuñécar; escritura de fecha 25 de enero 2002 del notario de Almuñécar, don Carlos Fernández Guzmán, con el número 180 de protocolo; parcial de escritura de fecha 16 de octubre de 2002, de la notaria de Almuñécar, doña María Mercedes Sánchez Cazorla; escritura de fecha 9 de noviembre de 2006, de la notaria de Almuñécar, doña María Mercedes Sánchez Cazorla, con el número 1.681 de protocolo, y testimonio de auto de fecha 9 de febrero de 2024 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granada, procedimiento de ejecución hipotecaria número 29/1992.

II

La registradora de la Propiedad de Almuñécar denegaba la presentación de la anterior documentación en el Registro de la Propiedad en los siguientes términos:

«El precedente documento –entrada 2107/2024– no es susceptible de presentación por tratarse de un documento que por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna, todo ello según resulta del artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

El único documento con firma electrónica es una instancia suscrita por S. O. P. sin embargo en el encabezado de la misma consta que es S. M. C. y que actúa en representación sin acreditarlo.

Los documentos que tengan firma manual y no se pueda comprobar la autenticidad de la misma mediante un código se tendrán que presentar en formato original en la oficina.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Almuñécar a día siete de mayo del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. C. interpuso recurso el día 20 de junio de 2024 en el que exponía lo siguiente:

«Con fecha 06 de Abril de 2024 se presentó un escrito de presentación para que se inscribiera auto judicial de rectificación, Ejecución hipotecaria 29/1992. Junto con este auto y para aclaración del registro se procedió a enviar escrito de presentación suscrito por mi abogada.

El 7 de mayo de 2024 se recibió contestación sin posibilidad de subsanación por parte del Registro de la Propiedad de Almuñécar, indicando que el auto judicial no es título suficiente para la modificación de la realidad registral, que no es acorde con la realidad física.

En virtud de los art. 2.4 de la Ley Hipotecaria, en relación con el art 755 de la Ley de enjuiciamiento civil, donde da validez suficiente a este documento para la inscripción registral, y más al tratarse de un auto de rectificación de la adjudicación de una ejecución hipotecaria».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 1, 3, 18, 248, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 27, 68 y 113 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 42 de La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; 420 del Reglamento Hipotecario; 9 del 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; 25, 26 y 46 del Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por el que se deroga la Directiva 1999/93/CE, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 23 de mayo, 12 de julio, 16 de septiembre y 12 de diciembre de 2022.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si puede presentarse telemáticamente escrito dirigido al Registro de la Propiedad de Almuñécar firmado electrónicamente por doña S. O. P., abogada, en representación del recurrente, don S. M. C. quién a su vez es administrador de la sociedad «Automáticos Inomer, S.L.», por el que se solicita que se modifiquen los datos en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, de una finca registral, cambiando la superficie de la misma.

Junto con la instancia con firma electrónica se aportan una serie de documentos judiciales, notariales y administrativos, sin que ninguno de ellos este en soporte

electrónico. Siendo según resulta de la calificación documentos en su día firmados manualmente.

La registradora deniega la extensión del asiento de presentación porque el documento por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna, todo ello según resulta del artículo 420 del Reglamento Hipotecario. Señala que el único documento con firma electrónica es una instancia suscrita por S. O. P. sin acreditar su representación y que los documentos que tengan firma manual y no se pueda comprobar la autenticidad de la misma mediante un código se tendrán que presentar en formato original en la oficina.

El recurrente que identifica como su abogada a la persona que suscribe la instancia, indica que de la calificación resulta que el auto judicial no es título suficiente para la modificación de la realidad registral, que no es acorde con la realidad física, cuando en que los virtud de los artículos 2.4.º de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene validez suficiente para la inscripción registral, y más al tratarse de un auto de rectificación de la adjudicación de una ejecución hipotecaria.

2. Como cuestión procedimental previa, es de destacar que la documentación tiene entrada en el Registro el día 6 de abril de 2024 y la nota de calificación se comunica electrónicamente con fecha 7 de mayo de 2024.

Por razón de la fecha, es de aplicación el artículo 248.3 de la Ley Hipotecaria antes de la redacción dada por el artículo 36.Once de 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, disponía:

«3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas: (...)

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 del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impositivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria».

La prioridad es uno de los principios fundamentales sobre los que se sustenta nuestro sistema hipotecario. Los importantes efectos que se desprenden de la inscripción en el Registro de la Propiedad exigen que el orden de acceso de los títulos esté fijado de forma clara e indubitada. Lo anterior también explica que exista una regulación detallada sobre las formas de presentación en el Registro, así como de la práctica del asiento de presentación. La prioridad debe quedar claramente determinada en el menor tiempo posible para evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

En el supuesto de este expediente los plazos de calificación y notificación se han excedido de forma injustificada.

Además, debe recordarse que la negativa a la presentación de un documento es una nota de calificación y como tal debe estar redactada con la claridad y motivación suficiente y especificar los recursos que caben contra la misma. Esto último se ha omitido en la nota de calificación.

También por razón de la fecha de la entrada en el Registro de la documentación, en este caso el recurso contra la calificación negativa de documentos ya presentados es el

potestativo regulado en los artículos 327 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y no el recurso específico contra la denegación de la nota de calificación introducido por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que lo recoge en su apartado 3.

3. Entrando en el fondo del recurso, respecto a la representación del presentante como ha reiterado esta Dirección General, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Si bien según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro– si bien no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto

En el supuesto de este expediente, el presentante actúa en el ámbito del citado artículo 39 del Reglamento Hipotecario, y es el propio interesado quien recurre, lo que viene a despejar las dudas sobre la actuación del presentante del documento.

4. En cuanto al motivo de la denegación, no se cuestiona la idoneidad del documento judicial para rectificar el Registro, como alega el recurrente, lo cual sería objeto de calificación una vez presentada la documentación, sino si el documento en el formato en que ha sido remitido puede causar un asiento de presentación, esto es, si cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral.

El hecho de que la instancia que acompaña a los documentos conste firmada electrónicamente y como tal haya sido reconocida en la sede registral, no implica que los documentos que se unen a aquella y cuya presentación se pretenden queden excluidos de cumplir los requisitos que, para el caso de presentación telemática, deben reunir.

Y estos documentos deben contar bien con un código seguro de verificación que permita su comprobación en la respectiva Sede Electrónica, cuya regulación se recoge en distintas normas: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, 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, bien en el caso de documentos privados en los supuestos en que sean admisibles, con firma electrónica avanzada que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma, sistema regulado por el Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, que determina el marco legal para la firma electrónica dentro de la Unión Europea.

Lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida.

Pero, en el caso de este expediente tales circunstancias ni se dan, ni pueden ser objeto de subsanación, pues los documentos que se han unido según consta en la nota de calificación, lo que no rebata el recurrente, son fotocopias de documentos firmados manualmente, con lo cual solo cabe la presentación de los documentos originales de forma presencial, sea acudiendo a la oficina del Registro sea remitiéndolos por correo postal.

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, 23 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.