

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26088 *Resolución de 19 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de León n.º 1, por la que se suspende la rectificación de la superficie de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña A. L. B. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de León número 1, doña María de Jesús Prieto López, por la que se suspende la rectificación de la superficie de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 9 de junio de 2025 por doña A. L. B., se solicitaba la rectificación de la cabida de la finca registral número 34.142 del Registro de la Propiedad de León número 1, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma.

II

Presentada dicha instancia firmada electrónicamente de forma telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores el día 10 de junio de 2025 a las 12:47:54 horas, causando el asiento de presentación número 1.970 del Libro Diario 2025 y la entrada número 5.184 del Registro de la Propiedad de León número 1, y quedando debidamente acreditado en el expediente el identificador de la entrada en dicha Sede Electrónica con número WEB(...), fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por doña A. L. B. a las doce horas y cuarenta y siete minutos del día 10/06/2025, bajo el asiento número 1970, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5184, que se corresponde a instancia suscrita en La Roca del Valles el día nueve de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicita rectificación de la superficie igual o inferior al 5%, a los efectos de constatar la diferencia de cabida de la finca número 34142 del término municipal de León (...) ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma.

Fundamentos de Derecho:

Es doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2020, que la regla general de los títulos mediante los que se solicita la inscripción es que han de ser públicos, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y en los excepcionales casos en

los que se admiten documentos privados para solicitar la inscripción, como en el caso del inicio del expediente del artículo 199, como ha admitido reiteradamente esta Dirección General, en resoluciones como la de 12 de septiembre de 2016, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente, o bien ratificarse ante el registrador, a efectos de dotar de autenticidad al documento, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar una instancia privada con firma electrónica del promotor y presentada telemáticamente a través del cauce previsto para ello por el Colegio de Registradores. (Resolución 27/09/2022)

La firma del documento presentado telemáticamente no reúne las condiciones necesarias [sic] de autenticidad,

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Prieto López registrador/a titular de Registro de la Propiedad León n.º 1 a día dieciocho de junio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. L. B. interpuso recurso el día 20 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que en fecha 18 de junio de 2025 he sido notificada de la calificación desfavorable del titular de este Registro, respecto a la solicitud telemática que presenté a las doce horas y cuarenta y siete minutos del día 10/06/2025, bajo el asiento número 1970, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5184, correspondiente a la a instancia suscrita en La Roca del Valles el día nueve de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicité la rectificación de la superficie igual o inferior al 5%, a los efectos de constatar la diferencia de cabida de la finca número 34142 del término municipal de León (...)

Que, frente a la referida calificación negativa, en mi condición de propietaria del 50% de la finca, al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad califica desfavorablemente la solicitud, por falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma (...)

Se acompaña como Documento N.º 2 Acuse de recibo de la notificación electrónica mediante comparecencia electrónica en la sede electrónica de Registradores de España.

Segundo. Considera la parte recurrente que la Sra. Registradora de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que para que un documento electrónico, tenga validez como documento auténtico, el Artículo 3 de la Ley Hipotecaria-, se precisa que cumpla los requisitos al efecto, es decir Código Seguro Verificación -CSV- como medio de acreditar la autenticidad de la documentación a través de la consulta pertinente del alfanumérico determinado.

Doctrina que emana del propio principio de legalidad -artículo 3 de la Ley Hipotecaria-; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Seguridad Jurídica y fe Pública) de 19 de septiembre de 2017, y 2 de enero de 2019, entre otras, y artículos 42.b de la Ley 40/2015 de 1 de octubre y 27 de la Ley 39/2015".

Sin embargo, por el Registro de la Propiedad N.º 1 de León se está confundiendo la presentación telemática de un documento privado con la de un documento emanado de la Administración Pública, únicos que tienen Código Seguro de Verificación, CSV, en

consonancia con lo regulado en el apartado 5 del artículo 30 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos de los Servicios Públicos, conforme al cual: "Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrá la consideración de que es auténtica siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso los archivos electrónicos de la administración pública órgano o entidad emisora".

Reiteradamente, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública se ha pronunciado al respecto, así la Resolución de 6 de marzo de 2012, en la que se pronuncia al respecto del Código Seguro de Verificación, en los siguientes términos: El "código generado electrónicamente" permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Éste constituye la simple referencia lógica -alfanumérica o gráfica- que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica. Es una referencia o identificador que hace posible "contrastar la autenticidad del documento, mediante el acceso a los (correspondientes) archivos electrónicos", siempre que el documento haya sido objeto de autorización, mediante alguno de los sistemas de firma previsto por la Ley.

El Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración -titular, se entiende, de la sede de que se trate-, autorizado por funcionario, que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la 18/6/25, 15:24 BOE-A-2024-20709 Resolución de 26 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso.

La utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico.

En consecuencia, debe estimarse que el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992 (actualmente, artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)".

Y añade que: "de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora".

En la actualidad esta previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas".

Segundo [sic]. En este caso concreto, no se comprende que no se admita la presentación telemática de una instancia con firma electrónica.

Conforme a los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario, la presentación de un documento privado en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles puede efectuarse de forma presencial, por correo, o de forma telemática.

Si se utiliza la vía de presentación electrónica, es preciso atender a lo dispuesto en el artículo 112 de la ley 24/2001, modificado en 2005 para dar entrada a los documentos privados.

El portal de presentación del Colegio de Registradores habilita un área específica para la presentación de documentos privados y facilita la firma documental a los interesados, para que los documentos que van a ser enviados puedan ser firmados electrónicamente, en el propio portal, preparando así el envío correctamente.

Al respecto de todo lo expuesto, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública, en la Resolución de 23 de mayo de 2022, trató el caso de una instancia privada firmada electrónicamente, y presentada en el El [sic] portal del Colegio de Registradores Registro y advierte que quien tiene una firma electrónica puede firmar y presentar por vía electrónica directamente.

También debe tenerse en cuenta, la Resolución-Circular de 26 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, en relación con la actuación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles (Vigente hasta el 29 de Noviembre de 2000), con la que se pretenden resolver las consultas sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, a los documentos que reciban y/o emitan los Registradores.

La regulación sobre el código seguro de verificación se recoge en distintas normas: La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 27 establece que las Administraciones harán públicos, a través de la sede electrónica correspondiente, los códigos seguros de verificación. Asimismo, declara que las copias auténticas tendrán la misma validez y eficacia que los documentos originales. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que en su artículo 42 regula los sistemas de firma para la actuación administrativa automatizada. En el citado artículo, se incluye el código seguro de verificación como sistema de firma vinculado a la Administración Pública, órgano, organismo público o entidad de Derecho Público, en los términos y condiciones establecidos. Permitiéndose, en todo caso, la comprobación de la integridad del documento mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente. El 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, incluye una definición de código seguro de verificación en su Anexo: "Código que identifica a un documento electrónico y cuya finalidad es garantizar el origen e integridad de los documentos mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente; el carácter único del código generado para cada documento; su vinculación con el documento generado, de forma que cualquier modificación del documento generado dará lugar a un nuevo documento con un código seguro de verificación diferente; la posibilidad de verificar el documento en la sede electrónica como mínimo por el tiempo que se establezca en la resolución que autorice la aplicación de este procedimiento; así como un acceso al documento restringido a quien disponga del código seguro de verificación."

Por tanto, el código seguro de verificación garantiza la integridad de un documento e impide su modificación posterior.

El código seguro de verificación tiene especial importancia respecto de los documentos públicos objeto de presentación en el Registro de la Propiedad pues permite la comprobación de la validez e integridad de los documentos impresos en papel, introduciendo su código seguro de verificación en la Sede Electrónica de la Administración Pública correspondiente a ese documento, de forma que se puede descargar el documento original en formato electrónico, y contrastar la autenticidad de la copia en papel.

El código seguro de verificación está por tanto directamente relacionado con la Sede Electrónica, de forma que solo los documentos elaborados en el ámbito de una concreta sede obtienen un código seguro de verificación que permite su comprobación.

La Sede electrónica se define en el artículo 9 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, antes citado en los siguientes términos: “1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, una sede electrónica es aquella dirección electrónica disponible para la ciudadanía por medio de redes de telecomunicaciones. Mediante dicha sede electrónica se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas. 2. La titularidad de la sede electrónica corresponde a una Administración Pública, o bien a uno o varios organismos públicos o entidades de derecho público en el ámbito de sus competencias.” Su artículo 10 regula la creación y supresión de las sedes electrónicas y sedes electrónicas asociadas. Y en su punto 1 señala que se podrán crear una o varias sedes electrónicas asociadas a una sede electrónica atendiendo a razones técnicas y organizativas. La sede electrónica asociada tendrá consideración de sede electrónica a todos los efectos.

En el ámbito registral, el artículo 240 párrafo primero de la Ley Hipotecaria 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 disponible.

Tercero. La firma electrónica avanzada es un sistema de verificación 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. Este sistema está regulado por el Reglamento el DAS, 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. El artículo 25 del citado Reglamento señala: “1. No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos a una firma electrónica por el mero hecho de ser una firma electrónica o porque no cumpla los requisitos de la firma electrónica cualificada. 2. Una firma electrónica cualificada tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita. 3. Una firma electrónica cualificada basada en un certificado cualificado emitido en un Estado miembro será reconocida como una firma electrónica cualificada en todos los demás Estados miembros”.

El artículo 26 establece que una firma electrónica avanzada cumplirá los requisitos siguientes:

- “a) estar vinculada al firmante de manera única;
- b) permitir la identificación del firmante;
- c) haber sido creada utilizando datos de creación de la firma electrónica que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su control exclusivo, y
- d) estar vinculada con los datos firmados por la misma de modo tal que cualquier modificación ulterior de los mismos sea detectable.”

A su vez, su artículo 46, efectos jurídicos de los documentos electrónicos, señala: “No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos a un documento electrónico por el mero hecho de estar en formato electrónico”.

De lo anterior se deduce conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado.

Ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, señaló que “la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro

que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos”.

Entre estos “medios telemáticos” que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica, sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

Cuarto. En el presente procedimiento esta parte, en fecha 10 de junio de 2024 a las 12:47:54 presentó en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores mediante el Identificador: (...), una solicitud de rectificación de superficie igual o inferior al 5% (art. 201.3 LH) para el Registro de la Propiedad de León 1, respecto de la finca con Idufir 24012000774416, y con Número de entrada en el registro: 2025/0.

En la solicitud se acompañó como Documentos firmados:

1. Certificación catastral descriptiva y grafica 09-06-25.pdf (...)
2. Solicitud rectificación superficie 09-06-25.pdf (...)

Tras lo que el mismo día 10 de junio de 2025, a las 19:22 recibí la Notificación Registral Fehaciente de Asiento de presentación emitida por el Registro de la Propiedad N.º 1 de León, que certificaba el asiento de presentación con N.º de Entrada 5184, con los datos de presentación de Asiento N.º 1970 y Diario 2025 (...)

En este marco, y a la vista de lo expuesto, habiendo presentado la solicitud de que se ha presentado el 10 de junio de 2025 la solicitud de rectificación de superficie igual o superior al 5% telemáticamente en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, en el que queda acreditada la identidad de la firmante de la solicitud, y no habiendo sufrido alteración alguna la validez del certificado ni el documento de solicitud, debe concluirse que cumple los requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento, y en consecuencia, esta Dirección General debe acordar estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, debiendo ser la misma favorable y procediéndose a realizar la inscripción de la solicitud de rectificación de superficie igual o superior al 5% a la mayor brevedad posible, a efecto de no causarme más daños y perjuicios.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, propietaria de la finca, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad n.º 1 de León, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación desfavorable de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación la solicitud telemática que presenté a las doce horas y cuarenta y siete minutos del día 10/06/2025, bajo el asiento número 1970, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 5184, correspondiente a la a instancia suscrita en La Roca del Valles el día nueve de junio del año dos mil veinticinco, por la que solicité la

rectificación de la superficie igual o inferior al 5%, a los efectos de constatar la diferencia de cabida de la finca número 34142 del término municipal de León (...) darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral desfavorable, llevando a cabo los trámites de inscripción de la rectificación de la superficie igual o inferior al 5%, a los efectos de constatar la diferencia de cabida de la finca número 34142 del término municipal de León (...) en los términos interesados en el mismo.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 1 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 240, 245, 248 y 252 de la Ley Hipotecaria; la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza; los artículos 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 15 de octubre de 2008, 6 de marzo de 2012, 4 de julio de 2013, 12 de mayo de 2016, 23 de noviembre de 2018 y 6 de agosto y 2 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 mayo de 2022 y 21 de mayo de 2024.

1. Son hechos relevantes del presente expediente:

Se presenta a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores el día 10 de junio de 2025 instancia firmada electrónicamente por doña A. L. B. por la que se solicita la rectificación de la descripción de la registral 34.142 de León.

Dicha instancia fue objeto de presentación causando la entrada 5.184 y el asiento de presentación 1.970 del Libro Diario 2025.

Tal presentación es calificada negativamente por la registradora de la Propiedad de León número 1 el día 18 de junio de 2025 alegando: «Falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma».

Interpuesto recurso por doña A. L. B., la registradora recurrida emite informe en defensa de su calificación indicando que «la presentación telemática, aun cuando se realizó a través del portal de registradores, no es correcta. El sello de tiempo es incorrecto y la firma del envío es “no válida”, por lo que «la firma del documento presentado telemáticamente no reúne las condiciones necesarias de autenticidad».

Por tanto, el presente expediente tiene por objeto determinar si, presentada una instancia firmada electrónicamente en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores procede, tras apreciar la registradora un error en la firma y en el sellado temporal, es procedente la exigencia de la legitimación notarial de la misma o su ratificación ante del registrador.

2. Dispone el artículo 245 de la Ley Hipotecaria, tras su redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, que «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 modelo de solicitud de presentación será accesible, para los casos de presentación telemática, desde la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para ser cumplimentado y firmado electrónicamente. También podrá cumplimentarse la solicitud en la sede electrónica para ser impresa con un código de identificación que permita la carga automática en el momento de la presentación

presencial de los datos ya introducidos, e igualmente podrá descargarse el modelo sin cumplimentar, para completarlo de forma manual. Los registradores sólo admitirán la presentación en soporte papel de documentos durante las horas de apertura al público del Registro. No obstante, podrán ejecutar fuera de ellas las demás operaciones de su cargo. Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada».

El artículo 252, en sus apartados 1 y 2, establece que:

«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», imponiendo el artículo 240 de dicha ley, en su primer párrafo, la obligación por parte de los registradores de disponer 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.»

3. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo la idoneidad de instancias privadas firmadas electrónicamente para dar inicio al procedimiento registral en los supuestos legalmente admitidos, por todas la Resolución de 23 de mayo de 2022, al afirmar que «la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual es válido, según entendió este centro directivo en sus resoluciones de 4 de julio de 2013 y de 23 de enero de 2018, donde declara que “la

exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica, que es el que se empleó en el caso de la resolución citada al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la sede electrónica del Colegio de Registradores.

Sin embargo, en el presente caso, la recepción de la solicitud no se ha recibido por vía telemática a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sino que se ha recibido en papel por burofax, modalidad equiparable a la de recepción del título por correo.

El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero 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.

Por ello, debe cumplir los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador». Por tanto, remitida a través de la Sede electrónica del Colegio de Registradores una instancia debidamente firmada electrónicamente, debe confirmarse su idoneidad para inicio y posterior desarrollo del procedimiento registral instado.

Cuestión distinta sería, como afirma la registradora en su informe en defensa de la calificación, que presentada dicha instancia resultare algún error en la firma, así como en el sellado temporal del envío, extremos éstos no alegados en la calificación y que, por tanto, no pueden ser tenidos en consideración en la presente resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos en que ha sido redactada, en el sentido de que no cabe exigir la legitimación notarial o la ratificación ante el registrador de una instancia firmada electrónicamente y presentada a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

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, 19 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.