

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4886 *Resolución de 11 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Sevilla, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don F. J. M. M., como administrador único de la sociedad «Inout Labs, SL», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil III de Sevilla, don Juan Ignacio Madrid Alonso, por la que se deniega la práctica de asiento de presentación.

Hechos

I

El día 22 de octubre de 2025, tuvo entrada en el Registro Mercantil de Sevilla, bajo el número 1/2025/21124 y desde la plataforma del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, copia simple de la escritura autorizada el día 13 de diciembre de 2024 por el notario de Sevilla, don Javier Feás Costilla, con el número 2.016 de protocolo.

II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil de Sevilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se pone en su conocimiento que el documento con número de entrada 1/2025/21124,0 no ha sido presentado por las siguientes causas:

Se ha remitido al Registro a través de la sede del Colegio de Registradores únicamente un pdf de la escritura. Para que un particular pueda presentar una escritura en el Registro Mercantil a efectos de inscripción, ha de presentarse una copia electrónica con CSV ? [sic] regulada en el artículo 3 de la Ley del Notariado-, en la redacción dada por 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. Véase entre otros, los artículos 50, 58 y 95 del Reglamento del Registro Mercantil, y artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, se deniega el asiento de presentación.

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, contra la denegación del asiento de presentación (...)

Sevilla, a veintitrés de octubre de dos mil veinticinco.».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. M. M., como administrador único de la sociedad «Inout Labs, SL», interpuso recurso en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente:

«El pasado 24 de octubre de 2025 recibimos certificación de denegación de asiento de presentación correspondiente a la solicitud de inscripción de cambio de domicilio social de la sociedad Inoutlabs SL de la cual, yo D. F. J. M. M., con DNI (...) soy administrador único.

Como motivo para la denegación de la inscripción se nos traslada que para que un particular pueda presentar una escritura en el Registro Mercantil a efectos de inscripción, ha de presentarse una copia electrónica con CSV.

Entendemos pues, que el motivo para denegación del asiento de presentación es la ausencia de un código seguro de verificación (CSV) en las escrituras aportadas como soporte a la misma.

Sin embargo observamos que en la página 15 (y última) de dicha escritura, justo detrás de la firma electrónica reconocible por el Registro Mercantil de Sevilla, aparece claramente el CSV N.º (...) Rogamos pues que reconsideren su decisión y tengan a bien emitir la certificación de inscripción del cambio de domicilio social solicitado».

IV

El registrador Mercantil, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de noviembre de 2025 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición 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; 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre y 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo y 11 de abril de 2025.

1. Es objeto de presentación en el Registro Mercantil de Sevilla, a través de la Sede Electrónica del Colegio Nacional de registradores, un documento electrónico que consiste en un archivo pdf que contiene la copia simple de la escritura de modificación de objeto, traslado de domicilio social y modificación de estatutos de la sociedad «Inout Labs, SL», autorizada el día 13 de diciembre de 2024 por el notario de Sevilla don Javier Feás Costilla, número de protocolo 2.016, dando lugar a la entrada 1/2025/21124 del correspondiente Libro de dicho Registro.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación, en esencia, porque el documento presentado no es una copia notarial electrónica provista de un código seguro de verificación que tenga el carácter de escritura pública a los efectos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente fundamenta su escrito de recurso en el hecho de que el documento aportado sí está provisto de un código seguro de verificación.

2. Como recientemente ha recordado esta Dirección General (vid. las tres Resoluciones de 11 de abril de 2025), 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.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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, dispone lo siguiente: «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».

3. Por su parte, el artículo 246 de la Ley Hipotecaria dispone que «solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible (...)».

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos (...)».

Conforme al artículo 33 del Reglamento Hipotecario: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Deberá tratarse, en consecuencia, de un como documento público, que, según la definición legal del artículo 1216 del Código Civil, son «los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley».

Por su parte el artículo 31 de la Ley del Notariado, en la parte que aquí interesa, dispone lo siguiente: «1. Solo el notario a cuyo cargo esté el protocolo podrá dar copias de él. 2. El notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación. Compete al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública o testimonio electrónico de la intervención de póliza mercantil que se expida debiendo comunicar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aquellas medidas, que podrán ser modificadas mediante Instrucción de esta. 3. El código seguro de verificación será el instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquel entregue dicho código pueda, a través de la sede electrónica notarial, acceder con carácter permanente a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos».

Finalmente, el artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala:

«Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».
4. Como resulta de los hechos el documento emitido al Registro Mercantil es una copia simple (así resulta claramente del mismo ya que en su primera página consta de modo destacado: «es copia simple»); es decir, el documento presentado es, a efectos de presentación, una mera copia que no reúne los requisitos de autenticidad atribuibles a su original, por lo que no puede acceder al Registro, ya que conforme a los artículos relacionados no es un título inscribible.

Cuestión distinta hubiese sido que el documento remitido hubiese tenido el correspondiente código seguro de verificación, lo que habría permitido al registrador comprobar la autenticidad de la firma electrónica del autorizante y el propio contenido del documento en la sede notarial electrónica. El escrito de recurso afirma que en la página 15 del documento presentado consta el código seguro de verificación por lo que la calificación debe ser revocada. Sin embargo, dicho código seguro de verificación no consta atribuido al documento presentado sino que dentro de este y como parte de la documentación que el notario ha hecho constar por sucesivas diligencias, consta la notificación de práctica de asiento de presentación que en su día hizo el Registro Mercantil de Sevilla cuando copia electrónica de la escritura fue presentada el día 13 de diciembre de 2024. En dicha notificación de práctica de asiento de presentación consta el código seguro de verificación del Registro Mercantil de Sevilla para verificar su autenticidad. En definitiva, el recurrente confunde un código seguro de verificación correspondiente a otro documento como si fuese propio de la copia presentada, siendo así que dicha copia carece del mencionado código seguro de verificación al tratarse de una mera copia simple.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.