

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**14291** *Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vera, por la que se deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.*

En el recurso interpuesto por doña S. B. P. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, por la que deniega el asiento de presentación de unas cartas de pago y fotocopia de escritura.

#### Hechos

##### I

El día 20 de febrero de 2026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Vera, por vía telemática, fotocopia de una escritura pública autorizada el día 8 de enero de 2026 por don Carlos José Jarobo Rivera, notario de Las Palmas de Gran Canaria, número 37 de protocolo, por el que se formalizaba una aceptación de herencia.

##### II

Dicha entrada fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Vera:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 2177.

Fecha: 20/02/2026 Hora: 18:51:40

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo: /

Notario:

Presentante: S. B. P. M.

Hechos: Por no haberse recibido la copia autentica de la escritura enviada por el notario autorizante.

El artículo 246. 3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 11/2023, dispone: "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".

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Manuel García Torrecillas García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Vera a día veintitrés de febrero del dos mil veintiséis».

El mismo día 23 de febrero de 2026 se notificó fehacientemente la denegación del asiento de presentación según nota.

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. B. P. M. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«I. (...)

III. Con la solicitud telemática se aportó:

– Escritura de aceptación de herencia, otorgada mediante protocolo de 8 de enero de 2026, en la que acepto pura y simplemente la herencia como mandataria verbal de mis hermanos, respecto de la herencia testada de D. J. P. C. y Dña. M. C. M. N., así como por delación en la herencia de mi padre, D. A. M. P. M., fallecido el 1 de febrero de 2025.

Asimismo, sí se presentó telemáticamente la copia para toma de razón, cumpliendo con lo exigido para la práctica del asiento.

Dicho documento constituye título válido y suficiente para causar asiento de presentación, con independencia de la remisión notarial.

IV. Fundamentos jurídicos.

1. Artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria.

Solo cabe denegar un asiento de presentación cuando:

- el documento no sea título inscribible,
- el documento esté incompleto para extender el asiento, o
- el Registro sea manifiestamente incompetente.

Ninguno de estos supuestos concurre en el presente caso.

2. Doctrina reiterada de la Dirección General.

La Dirección General ha declarado de forma constante que:

– El asiento de presentación debe practicarse siempre que exista un título susceptible de generar prioridad, aunque falten documentos complementarios o existan defectos subsanables.

– La falta de remisión notarial no puede perjudicar al presentante, que ha cumplido con su obligación aportando un título válido.

– La finalidad del asiento de presentación es proteger la prioridad registral, por lo que su denegación solo procede en casos tasados y excepcionales.

3. Aplicación al caso concreto.

La causa alegada (“no haberse recibido la copia auténtica enviada por el notario”) es:

- ajena al presentante,
- no imputable a la interesada,
- no prevista en el art. 246.3 LH,
- y no impide la práctica del asiento, pues existe un título válido presentado telemáticamente».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe 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 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; 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 de agosto, 31 de octubre y 5 y 28 de noviembre de 2024 y 10 y 16 de octubre de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una fotocopia de una escrita pública de herencia.

El registrador califica negativamente la práctica del asiento de presentación, señalando, resumidamente, no haberse aportado copia auténtica de la escritura enviada por el notario autorizante.

El recurrente manifiesta, resumidamente, que dicha documentación si es suficiente para la práctica del asiento de presentación.

2. 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.

Hasta ahora, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados.

Con la Ley 11/2023, de 8 de mayo, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3 introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial.

Dice el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria: «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».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y 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.

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.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador deberá remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

El apartado 4 del artículo 258 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «4. El Registrador cuando, al calificar si el título entregado o remitido reúne los requisitos del artículo 249 de esta Ley, deniegue en su caso la práctica del asiento de presentación solicitado, pondrá nota al pie de dicho título con indicación de las omisiones advertidas y de los medios para subsanarlas, comunicándolo a quien lo entregó o remitió en el mismo día o en el siguiente hábil».

3. Por lo que se refiere a la calificación emitida, el recurso debe ser desestimado.

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, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente (...)».

Por su parte 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. En el supuesto que se plantea en el presente expediente, tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Vera, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles, un archivo informático sin un código seguro de verificación.

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. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos».

Según el artículo 17 bis de la Ley del Notariado: «1. Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico con la firma electrónica avanzada del notario y, en su caso, de los otorgantes o intervinientes, obtenida la de aquél de conformidad con la Ley reguladora del uso de firma electrónica por parte de notarios y demás normas complementarias».

Según los apartados 2 y 3 del artículo 31 de la Ley del Notariado: «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».

En el presente expediente, la documentación presentada no tiene la consideración de copia electrónica autorizada y, en consecuencia, de acuerdo con los artículos 3 y 246 de la Ley Hipotecaria, dicha documentación no es apta para la práctica del asiento de presentación.

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 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, 17 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.