

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22012 *Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación del asiento de presentación de la documentación remitida a la cuenta de correo electrónico del Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 3.*

En el recurso interpuesto por don J. F. E. G. contra la denegación del asiento de presentación de la documentación remitida a la cuenta de correo electrónico del Registro de la Propiedad de Oviedo número 3.

Hechos

I

El día 24 de abril de 2026, don J. F. E. G. remitió a la cuenta de correo electrónico del Registro de la Propiedad de Oviedo número 3 solicitud de modificación de la titularidad de la finca registral número 65.697 por alteración de los apellidos del titular, junto con certificado del Registro Civil acreditativo de dicha modificación y copia de su documento nacional de identidad.

Por el mismo medio, se le indicó que el correo electrónico no es medio válido para la presentación de documentos en el Registro de la Propiedad y se le informó de la posibilidad de presentar dicha documentación presencial o telemáticamente a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

El día 28 de abril de 2026, el interesado presentó la misma documentación ante el Registro Electrónico de la Administración General del Estado y el día 30 de abril de 2026 se le comunicó que su solicitud de registro electrónico había sido rechazada por la causa «Entidad origen no habilitada para la recepción de registros».

II

El día 4 de mayo de 2026 don J. F. E. G. presentó ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y con entrada en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 3 el día 8 de mayo de 2026, recurso contra la denegación registral que se deriva del «acto de rechazo» de la presentación efectuada, en base a su derecho a relacionarse electrónicamente con la Administración de forma gratuita.

III

La registradora de la Propiedad de Oviedo número 3, doña Ana Ámez Aparicio, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 238, 239, 246, 247, 252, 322, 324, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 420 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de mayo y de 11 de julio de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe admitirse como medio de presentación en el Registro (en este caso, el de la Propiedad de Oviedo número 3) la remisión por correo electrónico de determinada documentación o su presentación en el Registro General de la Administración General del Estado.

La cuestión de las modalidades de presentación ha sido abordada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, habiendo declarado que dichas modalidades se regulan legalmente de manera taxativa; en particular, tras la reforma operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, el artículo 252.1 de la Ley Hipotecaria dispone que: «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»; y según su apartado tercero: «Los documentos solamente podrán presentarse por telefax en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente (...)».

Por lo que se refiere a la presentación telemática, el mismo artículo 252 regula en su apartado segundo los requisitos que debe reunir el sistema telemático de presentación, con la finalidad de garantizar el principio de prioridad sobre el que se asienta nuestro sistema hipotecario (artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria). Es decir, no es admisible cualquier medio de presentación telemática, sino que debe contar con un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto, con expresión de la unidad temporal precisa de ingreso del título en el Registro. Dicho sistema está a día de hoy alojado en la página web del Colegio de Registradores, en la que los interesados pueden, previa identificación, acceder al sistema de presentación telemática al Registro de la Propiedad correspondiente, sin necesidad de acudir presencialmente a efectuar la presentación en la oficina.

Por lo anterior, es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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 252 de la Ley Hipotecaria, pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no cumple los requisitos establecidos en dicho precepto y en el artículo 112.5.2.^a de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, ni respeta el principio de titulación pública (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

La presentación en el Registro General de la Administración del Estado es igualmente inadmisibles, pues dicho Registro General es ajeno al sistema informático registral y su esquema de seguridad, diseñados por la citada Ley 11/2023, de 8 de mayo, que lo regula como conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral y que exige su interconexión entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa (artículos 238 y 239 de la Ley Hipotecaria).

Consecuentemente, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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