

**Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la denegación de extensión del asiento del Libro de Entrada efectuada por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 1.**

*(BOE de 6 de noviembre de 2024)*

**Registro de la Propiedad. Negativa de la registradora a practicar un asiento de presentación por no ser posible comprobar la autenticidad del documento.**

Se remite telemáticamente al Registro de la Propiedad, por un abogado, copia de un mandamiento de cancelación de una hipoteca unilateral firmado manualmente el jefe del Servicio de Embargo del Instituto Municipal de Hacienda en el que no constaba el correspondiente código seguro de verificación, cuya inscripción es denegada por no ser posible **comprobar la autenticidad del documento**.

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.

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 los **plazos de calificación**, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación. Además, 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.

En el presente expediente no se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento administrativo que ordena la cancelación de la hipoteca, sino que estamos en presencia de la presentación telemática de una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedida en papel con firma manual, por lo que **no goza de las cualidades de un documento autentico electrónico** y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad.

En el recurso interpuesto por don D. B. A., abogado, contra la denegación de extensión del asiento del Libro de Entrada efectuada por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 1, doña María Virtudes Azpitarte García.

## Hechos

### I

El día 3 de septiembre de 2024 a las 11:26 horas fue remitido telemáticamente al Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 por don D. B. A., abogado, copia de un mandamiento de cancelación de una hipoteca unilateral firmado manualmente por doña S. M. C. S., jefe del Servicio de Embargo del Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona en el que no constaba el correspondiente código seguro de verificación.

La presentación de dicho documento, que no fue efectuada por el citado Instituto Municipal, sino por un particular, y careciendo del correspondiente código seguro de verificación, fue denegada por no ser posible comprobar la autenticidad del documento.

### II

El expresado documento tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, siendo objeto de la siguiente calificación negativa la práctica del asiento de presentación:

#### «Datos Entrada

N.º Entrada: 6625

Fecha: 03/09/2024 Hora: 11:26:35

Naturaleza: Mandamiento Administrativo

N.º Documento: 510000088321

Adminis./Ayunt.: Ajuntament de Barcelona

Presentante: D. B. A.

#### Hechos

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña D. B. A., el día 03/09/2024, número de entrada 6625/2024, que corresponde al documento otorgado por el Ajuntament de Barcelona, con el número de expediente 510000088321, de fecha 13/11/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

No procede practicar el asiento de presentación porque, según el artículo 420 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores no extenderán asiento de presentación de:

En el presente caso se remite copia simple del mandamiento administrativo referenciado, siendo necesario que, para causar operación alguna en los libros del Registro, se remita copia auténtica conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

En Barcelona.

La registradora de la Propiedad.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Virtudes Azpitarte García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Barcelona a día cuatro de septiembre del dos mil veinticuatro»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. B. A., abogado, interpuso recurso el día 4 de septiembre de 2024 en los siguientes términos:

«Expongo:

Que, con fecha 4 de septiembre de 2024, se me notificó la nota de calificación negativa de la Registradora de la Propiedad n.º 1 de Barcelona, en relación con el documento presentado con número de entrada 6625/2024, emitido por el Ayuntamiento de Barcelona (expediente n e 510000088321 de fecha 13 de noviembre de 2023), que tiene por objeto la cancelación de la hipoteca unilateral constituida por Marxan a favor del Ajuntament de Barcelona.

La negativa se fundamenta en que el documento aportado es una “copia simple” y no una “copia auténtica”, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, siendo esta necesaria para proceder a la inscripción o cancelación solicitada.

Motivos del Recurso:

1. Sobre la naturaleza del documento aportado: El documento presentado incluye tanto el original como la copia, tal como lo manifiesta el Ayuntamiento de Barcelona en la comunicación remitida. Por tanto, no se trata de una mera copia simple, sino de un documento que contiene los elementos necesarios para considerarse auténtico conforme a la normativa vigente.

Se acompaña nuevamente el documento, completo, como núm. 1, en el que constan los documentos originales y la copia (visible, con el sellado efectuado por el propio Ajuntament de Barcelona) remitidos en su día por el Ajuntament de Barcelona, y como documentos 2 y 3, el mismo Documento segregado, Mandamiento Cancelación y Copia.

2. Reiteración de la solicitud de cancelación de la hipoteca: La hipoteca unilateral constituida en su día por Marxan a favor del Ajuntament de Barcelona debe ser cancelada conforme a lo solicitado, en virtud de la documentación presentada y su carácter auténtico según lo expresado (...).

### IV

Con fecha 5 de septiembre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y lo remitió a esta Dirección General.

### **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, 22 y 23 de julio y 14 de agosto de 2024.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar un asiento de presentación.

El día 3 de septiembre de 2024 a las 11:26 horas fue remitido telemáticamente al Registro de la Propiedad de Barcelona número 1 por don D. B. A., abogado, copia de un mandamiento de cancelación de una hipoteca unilateral firmado manualmente por doña S. M. C. S., jefe del Servicio de Embargo del Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona en el que no constaba el correspondiente código seguro de verificación.

La presentación de dicho documento, que no fue efectuada por el citado Instituto Municipal, sino por un particular, y careciendo del correspondiente código seguro de verificación, fue denegada por no ser posible comprobar la autenticidad del documento.

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.

3. También con carácter previo hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General en los recursos potestativos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024, entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se reflejaron en la entrada.

4. 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 (...)».

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 para ser considerado como título a efectos de su inscripción, deberá ser considerado 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».

Del mismo modo 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».

5. En el presente expediente no se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento administrativo que ordena la cancelación de la hipoteca, sino que

estamos en presencia de la presentación telemática de una copia o escaneo del mandamiento original que obra expedida en papel con firma manual, por lo que no goza de las cualidades de un documento autentico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad.

De este modo, el documento 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 de la Propiedad, 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 a la registradora comprobar la autenticidad de la firma electrónica de la funcionaria autorizante y el propio contenido del documento en la sede electrónica correspondiente.

Al tratarse de un documento extendido en soporte papel con firma autógrafa de la funcionaria municipal, solo es posible su presentación presencial, sea física sea por correo postal.

También es perfectamente posible la presentación presencial del documento administrativo con su correspondiente código seguro de verificación.

Pero lo que no es posible es presentar un documento administrativo, sin código seguro de verificación, de manera telemática por un particular, aunque disponga el particular de firma electrónica avanzada, al que se le incorpora una copia o escaneo del documento administrativo con firma autógrafa.

Consecuentemente, el interesado puede presentar de manera presencial el documento administrativo con la firma autógrafa original de la funcionaria municipal.

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

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, 9 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.