

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1028 *Resolución de 15 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Granada n.º 9, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José Ignacio Suarez Pinilla, notario de Armilla, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Granada número 9, doña María de la Asunción Fernández Aguirre, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por el notario de Armilla, don José Ignacio Suarez Pinilla, se autorizó, el día 25 de septiembre de 2017, escritura pública de compraventa de vivienda sita en el término municipal de Maracena. En dicho instrumento público se hizo constar que, tanto el transmitente (sujeto pasivo), como el adquirente, le requirieron para que comunicase al Ayuntamiento competente mediante remisión de copia simple. El notario hizo constar que dará cumplimiento al requerimiento por medios electrónicos y, en caso de imposibilidad, por correo certificado. Resulta protocolizado un documento denominado «justificante de comunicación», con el sello del notariado, y con las palabras «Ayuntamiento de Maracena», con el siguiente contenido: «A las 14:02 del día 25/09/2017 he comunicado al Ayuntamiento de Maracena la escritura número 1471 de D./Doña José Ignacio Suárez Pinilla y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura. El Ayuntamiento de Maracena, a través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 25/09/2017 a las 14:16 horas con el siguiente código de comunicación: (...) La comunicación al Ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias».

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Granada Núm. 9 Notario/autoridad judicial/funcionario: José Ignacio Suarez Pinilla Naturaleza: notarial Núm. protocolo/juicio/procedimiento: 1471/2017 Fecha de autorización: 25/09/2017 Fecha de presentación: 25/09/2017 núm. de entrada: 1531 Asiento: 1535 Diario: 74 Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (art. 18 y 19 bis L.H.). Hechos I. El día 25/09/2017, asiento de presentación núm. 1535 del Diario 74 fue presentado el documento referido en el encabezamiento. II Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, suspende con esta fecha la calificación del documento presentado, por los siguientes defectos: – No se ha acreditado haberse presentado en el Ayuntamiento de Maracena la

autoliquidación, o en su caso declaración, o comunicación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, toda vez que la comunicación incorporada a la escritura no es suficiente para entender cumplido el requisito impuesto en la Ley Hipotecaria de acreditar el pago del impuesto de plusvalía por autoliquidación ni puede habilitar la apertura del Registro, pues no se trata de la comunicación prevista en el artículo 110,6 b del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. No se acredita la comunicación al Ayuntamiento porque el sistema lo que establece es una puesta a disposición del Ayuntamiento de la copia de la escritura, pero no acredita que el Ayuntamiento haya tenido conocimiento efectivo de dicha comunicación. Tampoco acredita el momento en que se produce dicha comunicación por cuanto la descarga puede quedar pendiente. Por último, no estando este sistema de comunicación previsto en la Ley sino en el Acuerdo suscrito el día 4 de abril de 2013 entre la Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado, no se acredita que el mismo haya sido aceptado por el Ayuntamiento de Maracena. Y ello con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho Conforme al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del artículo 110 del apartado 6 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.» Como señala la Resolución de la DGRN de 28 de agosto de 2013, la Federación Española de Municipios y Provincias «es una asociación que no forma parte de la administración pública ni es un organismo vinculado o dependiente de aquella y a la que no existe obligación de pertenencia. Como tal asociación es perfectamente lícito y legítimo que pueda firmar acuerdos con la administración tributaria que faciliten la gestión de los impuestos tal y como permite el artículo 92.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, pero no tiene la condición de administración tributaria –en el ámbito del impuesto a que se refiere el presente recurso esa administración tributaria será cada uno de los ayuntamientos, pero no su asociación a la cual, además, no tienen obligación de pertenecer–; ello no impediría que sirviera de vehículo o puente entre el administrado o su representante –incluido el Notario– y la administración tributaria correspondiente, pero en ningún caso suplantarla o sustituirla como receptora de las comunicaciones a aquella dirigida.» Entiende la DGRN, según dicha Resolución, que: «Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de Maracena– la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio (entre la FEMP y el Consejo General del Notariado) y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditársele documentalmente. No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Como señala acertadamente el notario autorizante en el texto del recurso, ‘para la prueba de su existencia –de la comunicación– simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada..., no es necesario, por supuesto, su lectura, ni siquiera su descarga siempre que se acredite su recepción, pero esta acreditación debe ser realizada por la administración destinataria. Sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento competente haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros. Este acuerdo, cuya

legitimidad no se pone en duda, puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el Notario dar fe de la misma.» Por tanto, el justificante insertado en la escritura no tiene ninguna de aquellas características y no permite acreditar documentalmente que se haya dado cumplimiento a la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento. Acuerdo. Se suspende la calificación del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados (...) Contra el anterior acuerdo de calificación (...) Granada, dos de noviembre del año dos mil diecisiete.–La registradora, Fdo.: Doña María Asunción Fernández Aguirre».

III

Subsanado el defecto observado y llevada a cabo la inscripción en el folio de la finca, don José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación el día 16 de noviembre de 2017 en virtud de escrito en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.–Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 agosto de 2013, citada por la registradora, ha sido anulada por la sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Bilbao de fecha 18 de febrero de 2014; Segundo.–Que la Federación Española de Municipios y Provincias representa al 90% de los gobiernos locales de España y, de conformidad con su Ley reguladora, puede celebrar convenios y ostenta la representación institucional de la Administración local. Por su parte, el consejo General del Notariado, es una Corporación de Derecho Público que, entre sus fines, ostenta el de colaborar con la Administración; Que el acuerdo entre el Consejo y la Federación Española de Municipios y Provincias tenía como finalidad desplegar las herramientas informáticas necesarias a fin de dar cumplimiento al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, tal y como explica a sus asociados la Circular 8/2013 de la Federación, del que resulta que el sistema permitirá que, desde la Notaría, se remita un correo electrónico a la dirección indicada por el Ayuntamiento y generará un segundo correo al notario justificando el envío, recibiendo las entidades locales copias electrónicas de las escrituras públicas; Que el despliegue técnico se llevó a cabo por la plataforma «Signo» a través de la cual, y con plena eficacia jurídica, se llevan a cabo distintas remisiones de documentos, entre las que se encuentran las comunicaciones a los Ayuntamientos adheridos al sistema a los efectos de los artículos 110.6, letra b), del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 254 de la Ley Hipotecaria, acreditándose con el acuse de recibo generado, y Que la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, recoge en su artículo 110.2 que el receptor de una remisión de un documento notarial podrá enviar al remitente acuse de recibo, y Tercero.–Que desde la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los notarios están obligados a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas, por lo que resulta paradójico que los Ayuntamientos adheridos al sistema de comunicación telemática nieguen la validez a una comunicación realizada por correo postal admitiendo solamente la realizada electrónicamente, y que la Dirección General de los Registros y del Notariado mantenga la validez a efectos registrales de la comunicación por correo postal y la niegue a la efectuada desde la plataforma notarial.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 23 de noviembre de 2017, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 254.5 de la Ley Hipotecaria; 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 92.2 y 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; los artículos 17.3 y 17 bis, apartado 2, letra b) de la Ley del Notariado; 14, 16, 43 y 53 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 1, 2, 4.e), 6, 13.3.d), 18 y 24 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 2011, 2 de febrero y 6 de marzo de 2012, 3 de junio, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013 y 11 de junio de 2014.

1. De nuevo se plantea ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado la cuestión relativa a si es posible o no levantar el cierre registral derivado del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria cuando la comunicación de la transmisión al Ayuntamiento competente, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 110.6.b) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se pretende acreditar mediante el justificante que a tal efecto se incorpora a la escritura, identificado con las respectivas imágenes corporativas del Federación Española de Municipios y Provincias y el Consejo General del Notariado y cuyo contenido es el que resulta de los hechos. La registradora entiende que dicho justificante no cumple los requisitos legales y no permite el levantamiento del cierre registral. El notario recurrente entiende lo contrario.

2. Esta Dirección General ha elaborado una doctrina en relación con la cuestión planteada que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, debe ser de nuevo reiterada. La doctrina ha sido expuesta por extenso en distintas Resoluciones de este Centro Directivo (Resoluciones de 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013), y conforme a la misma: «Entrando ya en el fondo del recurso, se plantea si la comunicación realizada por el notario autorizante del título a la Federación Española de Municipios y Provincias, al amparo del acuerdo entre dicha federación y el Consejo General del Notariado relativo a la gestión del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, es suficiente a los efectos de levantar el cierre registral establecido por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Conforme al número 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. Hay, pues, que buscar razón en la mencionada letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que establece que con independencia de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo –referido a la presentación de la declaración–, están igualmente obligados a comunicar al ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos: ... b) En los supuestos contemplados en el párrafo b) del artículo 106, es decir en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate. De todo ello se deduce que para poder practicar la inscripción en el Registro se precisará la justificación de haber

presentado la autoliquidación del impuesto o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo; comunicación esta que no tiene nada que ver con la obligación impuesta a los notarios por el número 7 del citado artículo 110 y que ni excluye ni suple, en ningún caso, la comunicación a que está obligado el adquirente y que es la que es apta para abrir el paso a la inscripción».

Continúan las Resoluciones citadas: «El contenido del recurso se reduce entonces a considerar si la comunicación realizada por el notario al amparo del acuerdo anteriormente referenciado es suficiente para levantar el cierre registral del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; ello lleva necesariamente a conocer en primer lugar la naturaleza jurídica del acuerdo y de las partes que lo signan: la Federación Española de Municipios y Provincias (en adelante FEMP) es, según los vigentes estatutos, aprobados por la décima Asamblea General celebrada en Madrid el 24 de septiembre de 2011 una «Asociación constituida por los Municipios, Islas, Provincias y otros Entes Locales que voluntariamente lo decidan.» (vid. artículo 1). Es, por tanto, una asociación que no forma parte de la administración pública ni es un organismo vinculado o dependiente de aquella y a la que no existe obligación de pertenencia. Como tal asociación es perfectamente lícito y legítimo que pueda firmar acuerdos con la administración tributaria que faciliten la gestión de los impuestos tal y como permite el artículo 92.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, pero no tiene la condición de administración tributaria –en el ámbito del impuesto a que se refiere el presente recurso esa administración tributaria será cada uno de los ayuntamientos, pero no su asociación a la cual, además, no tienen obligación de pertenecer–; ello no impediría que sirviera de vehículo o puente entre el administrado o su representante –incluido el notario– y la administración tributaria correspondiente, pero en ningún caso suplantarla o sustituirla como receptora de las comunicaciones a aquella dirigida. Por su parte, el Consejo General del Notariado es una Corporación de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para firmar acuerdos en el ámbito de sus competencias entre las que sin duda se encuentra la colaboración en la gestión tributaria. El acuerdo firmado tiene efectivamente validez entre las partes firmantes y ello no es cuestión en este recurso, pero lo trascendente al caso es que ninguna de esas partes tiene la condición de administración tributaria. Debe ser la administración tributaria competente –en este caso el Ayuntamiento de (...)– la que debe confirmar de alguna manera si efectivamente ha recibido la comunicación para que este hecho pueda ser apreciado por terceros que no tienen la condición de parte en el convenio y que por tanto no vienen impelidos por el mismo, como ocurre con el registrador, que debe comprobar de forma indubitada que tal comunicación ha tenido lugar y acreditarse documentalmente. No existe efectivamente inconveniente en que esa comunicación se realice personalmente, por correo certificado –bastando entonces, como establece la Resolución de 3 de junio último, la justificación del envío–, o telemáticamente en el caso de que el ayuntamiento tenga habilitado el correspondiente medio o registro electrónico, pero en este caso no debe dejar dudas de que ha sido recibida por aquel. Como señala acertadamente el notario autorizante en el texto del recurso, «para la prueba de su existencia –de la comunicación– simplemente es necesario acreditar su recepción, o un registro de entrada...» no es necesario, por supuesto, su lectura, ni siquiera su descarga siempre que se acredite su recepción, pero esta acreditación debe ser realizada por la administración destinataria... Tal como se ha justificado anteriormente, el organismo municipal competente al que debe remitir la comunicación el transmitente –o el notario, si fuera requerido para ello– no es otro que el Ayuntamiento de (...), y correlativamente, el justificante de dicha comunicación debe igualmente ser remitido –como anuncia el notario en la estipulación transcrita– por el «Organismo de Recaudación competente» que de nuevo resulta ser el Ayuntamiento de (...) Sin embargo, no existe constancia alguna de que el Ayuntamiento de (...) haya remitido ningún justificante de recepción, sin que pueda ser admitido como tal el incorporado a la escritura por no proceder del organismo de recaudación competente sino –así parece deducirse– de la FEMP en ejecución de un acuerdo o convenio existente entre esta y el Consejo General del Notariado y que como se ha justificado con anterioridad no puede vincular a terceros. Este acuerdo, cuya

legitimidad no se pone en duda, puede ser un vehículo válido y útil para que los notarios, previo requerimiento por parte del transmitente, a través de los servicios y conexiones de que disponga la FEMP con sus asociados –que recordemos no tienen por qué ser todos los ayuntamientos– puedan comunicar el otorgamiento de las escrituras en los casos en que así procediera, pero en ningún caso el justificante puede ser emitido exclusivamente por la FEMP como asociación, ya que no es administración tributaria competente, salvo que viniera acompañado o complementado con el justificante de recepción emitido efectivamente por el ayuntamiento correspondiente. Este justificante –emitido por el ayuntamiento– puede ser un acuse de recibo electrónico, acuse técnico, justificante electrónico de registro u otro documento electrónico similar pero siempre y cuando permita averiguar su procedencia mediante comprobación en línea, o pueda el notario dar fe de la misma».

3. La doctrina expuesta se encuentra plenamente en vigor sin que ninguno de los argumentos del escrito de recurso pueda enervar su aplicación.

En primer lugar, porque si bien es cierto que la Resolución de 28 de agosto de 2013, citada por la registradora en su nota de defectos, ha sido anulada por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Bilbao de fecha 18 de febrero de 2014, no lo es menos que las sentencias de los Juzgados de Primera Instancia número 1 de Santander, de fecha 4 de febrero de 2014, y número 2 de Soria, de fecha 16 de abril de 2014, mantienen la postura contraria por lo que no existe un pronunciamiento que pueda considerarse doctrina jurisprudencial. Además, y como resulta de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Bilbao, el juzgador revocó la Resolución de esta Dirección General porque consideró probado en el trámite correspondiente del procedimiento verbal que el Ayuntamiento destinatario de la comunicación efectivamente la recibió y no porque considerase su doctrina contraria a Derecho.

En segundo lugar, porque el escrito de recurso confunde lo que constituye el núcleo de la doctrina expuesta. En ningún momento esta Dirección General ha puesto en duda la viabilidad y eficacia del convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, como no ha puesto en duda el valor y eficacia de las notificaciones y comunicaciones llevadas a cabo por el notario de forma electrónica en el ámbito de su competencia y por medio de la plataforma notarial existente al efecto.

Como resulta con toda claridad de la doctrina expuesta, la cuestión esencial para poder dar por realizada la comunicación prevista en el artículo 110.6.b) de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y levantar así el cierre registral establecido en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, es que la justificación de la recepción sea emitida por la Administración competente, que no es otra que el Ayuntamiento respectivo. Este es el núcleo de la cuestión y no el que plantea el escrito de recurso que ni ha sido contemplado en la nota de calificación ni lo es en alzada por esta Dirección General. Es el hecho de que el justificante que se incorpora a la escritura no haya sido emitido por la Administración competente lo que determina su inadmisibilidad al efecto de dar por efectivamente realizada la comunicación por el notario autorizante (vid. Resoluciones de 30 de enero y 11 de junio de 2014).

Esta Dirección General, finalmente, no afirma la falta de eficacia de la notificación llevada a cabo por el notario desde la plataforma notarial ni mucho menos que a efectos registrales sea desplazada por la comunicación realizada por medio del Servicio de Correos. Nada de eso resulta de la doctrina expuesta. La validez y obligatoriedad de la notificación electrónica llevada a cabo por el notario a la Administración competente viene determinada por el ordenamiento jurídico (artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), como viene determinado por el ordenamiento que sólo la justificación de recepción llevada a cabo por la Administración Tributaria competente es admisible a los efectos de acreditar aquella. Cuestión distinta será la validez y eficacia de la notificación o comunicación llevada a cabo por medios no electrónicos, como cuestión distinta es la validez y eficacia de la justificación de recepción llevada a cabo por persona distinta a la Administración competente, que es lo que la presente resuelve en los términos expuestos más arriba.

4. Por lo demás y en la línea que señaló la Resolución de 7 de diciembre de 2013, en la escritura calificada se inserta como justificante de la presentación de la comunicación encomendada al notario autorizante, un documento, al parecer, generado de forma electrónica encabezado con la imagen corporativa del Consejo General del Notariado, pero sin que pueda identificarse la utilización de certificado de firma alguno, ni código electrónico de verificación que permita su comprobación. Dicho justificante, cuyo contenido no indica sino la remisión y puesta a disposición de una copia de la escritura, no tiene ninguna de las características antes señaladas. El documento contiene un largo «código de comunicación», sin que se indique contra qué base de datos y en qué ubicación puede ser contrastado a fin de justificar que efectivamente la Administración competente ha emitido un justificante electrónico de recepción. En definitiva no permite acreditar documentalmente que se haya dado cumplimiento a lo anunciado por el notario en la estipulación séptima de la escritura y por tanto que se haya cumplido la exigencia del artículo 254 de la Ley Hipotecaria a los efectos de poder levantar el cierre registral y permitir la inscripción del documento.

En consecuencia, 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, 15 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.