

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17139 *Resolución de 6 de mayo 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 Madrid n.º 9, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don S. M. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Con fecha 23 de abril de 2026, fue remitida por vía telemática diferente documentación por don S. M. T., que causó la entrada número 3758 en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9. En su escrito, don S. M. T. manifestaba, resumidamente, lo siguiente:

«(...) les hago llegar la presente documentación a fin de que cambien la titularidad del inmueble según indica la donación, además, de cancelar por caducidad todas las cargas salvo una que hasta el 051127 no puede cancelarse. Esta última carga ya se solicitará formalmente en enero del 28.

Tras hacer este trámite, ruego me comuniquen el coste de cambio de titularidad para hacer el abono correspondiente por transferencia, ya que la cancelación de cargas es gratuita.

Para la transferencia, indiquen, importe, concepto, titular e IBAN completo.

– Tras la cancelación se solicitará además una certificación registral donde ya se constate una sola carga, así como el piso a nombre de S. un 66.66%, quedando el otro 33.33% como está a nombre de L., y desapareciendo A. como titular.

– Se adjuntan los siguientes documentos:

1. Primera copia de la donación.
2. Copia simple electrónica de la donación.
3. Modelo 651 presentada comunidad de Madrid.
4. Formulario ayuntamiento, plusvalía.
5. Baja en el catastro de A. M. T.
6. Modificación en el catastro de S. que pasa a tener el 66.66%

– Inmueble: (...) Madrid. Referencia Catastral (...).»

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación, resumidamente:

«Datos Entrada.

N.º Entrada: 3758.

Fecha: 23/04/2026 Hora: 12:51:20.

Naturaleza: Escritura Pública.

N.º Protocolo: 514/.

Notario:

Presentante: S. M. T.

Hechos.

El Pdf adjunto es copia simple, y no es un documento valido para causar asiento de presentación al no ser copia autorizada electrónica exactamente de su matriz, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 24/2.001, a los efectos de su remisión al Registro de la Propiedad correspondiente.

Fundamentos de Derecho:

Lo establecido en el Artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario.

Acuerdo.

Visto el documento se deniega su presentación por ser un documento valido para causar asiento de presentación en este Registro.

Contra la presente calificación puede (...)

Madrid, 23/04/2026. El registrador Fdo: Alberto Muñoz Calvo Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Madrid 9 a día veintitrés de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. T. interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Se ha presentado la siguiente documentación: El formulario doc: 0, el escrito doc 0.1 y aparte doc 1: primera copia de la donación que es la matriz. Mírese página 29 del documento, ahora comprimido porque hay un límite de 3 mb y el original se adjuntó ocupando 6.

Se aportan estos 3 documentos y el escrito de denegación, donde hacen hincapié en que como doc 2: se presentó la copia simple lo deniegan, pero no se han mirado los documentos adjuntos ya que el documento 1 llamado primera copia de donación es la matriz. Fíjense en la página 29. Aparte se aportaron doc3: modelo 651, doc4: Ayuntamiento, doc5: baja en Catastro de A., doc6: modificación en catastro de S. al 66.66%.»

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 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de

noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo, 11 de abril y 11 de noviembre de 2025.

1. La presente resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a practicar un asiento de presentación de un escrito junto con determinada documentación que se adjunta remitida a través de la Sede del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

El registrador califica negativamente señalando, resumidamente: «El Pdf adjunto es copia simple, y no es un documento valido para causar asiento de presentación al no ser copia autorizada electrónica exactamente de su matriz (...)».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que «(...) no se han mirado los documentos adjuntos ya que el documento 1 llamado primera copia de donación es la matriz (...)».

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: «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. Motiva el recurrente su recurso en el hecho de que lo aportado es una primera copia de donación de la matriz.

Sin embargo, lo que ha remitido el recurrente no es una copia autorizada electrónica, sino un pdf o fotocopia de la copia notarial autorizada.

El artículo 17 bis, en sus apartados 3 y 4, de la Ley del Notariado, dispone lo siguiente: «3. El notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable. 4. Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido».

Por su parte, el artículo 31 de la misma Ley del Notariado dispone: «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 (...)».

En el caso del presente expediente, lo que se remite al Registro de la Propiedad a través de la Sede Electrónica es un pdf de la copia de la escritura, del que no se puede

garantizar su autenticidad e integridad, cuando lo que debe remitirse es una copia notarial electrónica de conformidad con los artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado.

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