

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22020 *Resolución de 17 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de O Carballino-Rivadavia, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa, al no resultar legitimada notarialmente la firma de los intervinientes en el documento.*

En el recurso interpuesto por don J. G. R., delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de O Carballino-Rivadavia, doña Aurora Cendón Gago, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de compraventa, al no resultar legitimada notarialmente la firma de los intervinientes en el documento.

Hechos

I

Mediante documento administrativo de compraventa otorgado en Ourense el día 27 de octubre de 2025 por la Delegación de Economía y Hacienda en Ourense, debidamente representada, titular registral de la finca número 27.594 del término de O Carballino, la vendía a don A. G. V., con la debida tasación y cumpliendo todos los requisitos exigidos por la legislación administrativa aplicable. El documento constaba firmado con la firma de la Sede Electrónica de la citada Delegación el día 23 de febrero de 2026.

II

Presentado el día 16 de febrero de 2026 dicho documento en el Registro de la Propiedad de O Carballino-Rivadavia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

I. Presentado en persona en la oficina de este Registro por Don M. D. V. documento administrativo de enajenación otorgado en Ourense de fecha veintisiete de octubre del año dos mil veinticinco, por la que, Dirección General del Patrimonio del Estado vende a don A. G. V. la finca registral número 27597 del término municipal de Carballiño.

II. El documento administrativo de enajenación se admite al amparo del artículo 113.2 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, que expresamente establece que dicho documento será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

III. Sin embargo, se presenta tal documento con firma manuscrita, siendo absolutamente y técnicamente imposible comprobar la autenticidad y por tanto la fehacencia de dicho documento.

IV. Para poder considerar dicho documento como auténtico las firmas deben estar legitimadas ante Notario, o firmarse dicho documento ante mí, o bien presentarlo firmado electrónicamente con CSV. En el presente caso de la documentación presentada, no es posible verificar la autenticidad de dichos trámites, por lo que la acreditación no cumple los requisitos legales.

Fundamentos de Derecho.

Considerando que según establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria “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

Considerando que según establece el artículo 34 del Reglamento Hipotecario “Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos.”

Considerando que según el artículo 256 del Reglamento Notarial “La legitimación de firmas es un testimonio que acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada”

Considerando que según el artículo 27.2 de la Ley 39/2015 “2. Tendrán la consideración de copia auténtica de un documento público administrativo o privado las realizadas, cualquiera que sea su soporte, por los órganos competentes de las Administraciones Públicas en las que quede garantizada la identidad del órgano que ha realizado la copia y su contenido.”

Considerando que según el artículo 30.5 de la Ley 11/2007 “las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente, tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora.”

Considerando que según la resolución de la DGSJyFP de 2 de enero de 2019 “El Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario, que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento.”

Calificación.

Se suspende la inscripción del presente documento en tanto no se acredite la autenticidad del mismo por alguno de los medios indicados en la presente nota (firma electrónica con CSV, legitimación de firmas ante Notario o ante la Registradora)

Contra la presente nota de calificación (...)

O Carballiño, a fecha de la firma digital La Registradora de la Propiedad Fdo: Adriana Cendón Gago Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por

Adriana Cendón Gago registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Carballiño-Ribadavia a día dieciocho de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. R., delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. El Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia no ha notificado la nota de calificación negativa a esta Delegación de Economía y Hacienda en Ourense, si bien se ha tenido conocimiento de dicha nota con la presentación de la misma en esta Delegación, junto con otra documentación, el día 23 de febrero de 2026, por parte de D. M. D. V., en representación de D. A. G. V.

Segundo. En dicha nota de calificación, el Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, si bien admite el documento administrativo de enajenación presentado, al ser con firma manuscrita, considera que es absoluta y técnicamente imposible comprobar la autenticidad y, por tanto, la fehaciencia de dicho documento; que para poder considerar dicho documento como auténtico las firmas deben estar legitimadas ante notario, o firmarse dicho documento ante la registradora, o bien presentarlo firmado electrónicamente con CSV; que de la documentación presentada, no es posible verificar la autenticidad de dichos trámites, por lo que la acreditación no cumple los requisitos legales; y que suspende la inscripción del documento administrativo de enajenación con firma manuscrita en tanto no se acredite la autenticidad del mismo por alguno de los medios indicados en la nota de calificación (firma electrónica con CSV, legitimación de firmas ante Notario o ante la Registradora).

Cabe indicar que el documento administrativo de enajenación presentado a despacho es un documento original, en soporte papel, y con las firmas manuscritas originales.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Tal como se recoge en el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria:

“Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley.

Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano.”

Segundo. De acuerdo con el artículo 325 de la Ley Hipotecaria:

“Estarán legitimados para interponer este recurso:

a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de

concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran;

b) el notario autorizante o aquel en cuya sustitución se autorice el título, en todo caso;

c) la autoridad judicial o funcionario competente de quien provenga la ejecutoria, mandamiento o el título presentado;

d) el Ministerio Fiscal, cuando la calificación se refiera a documentos expedidos por los Jueces, Tribunales o Secretarios judiciales en el seno de los procesos civiles o penales en los que deba ser parte con arreglo a las leyes, todo ello sin perjuicio de la legitimación de quienes ostenten la condición de interesados conforme a lo dispuesto en este número.

La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso.”

Tercero. Como primer motivo de impugnación se invoca el artículo 25 del Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE, artículo que establece en su apartado 2 un efecto jurídico equivalente entre una firma electrónica cualificada y una firma manuscrita:

“Efectos jurídicos de las firmas electrónicas.

1. No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos judiciales a una firma electrónica por el mero hecho de ser una firma electrónica o porque no cumpla los requisitos de la firma electrónica cualificada.

2. Una firma electrónica cualificada tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita.

3. Una firma electrónica cualificada basada en un certificado cualificado emitido en un Estado miembro será reconocida como una firma electrónica cualificada en todos los demás Estados miembros.”

Parece, pues, que la firma manuscrita surte los mismos efectos jurídicos que la firma electrónica cualificada.

Cuarto. En el Apartado III del Preámbulo de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza, se indica que el Reglamento (UE) 910/2014 garantiza la equivalencia jurídica entre la firma electrónica cualificada y la firma manuscrita:

“El Reglamento (UE) 910/2014 garantiza la equivalencia jurídica entre la firma electrónica cualificada y la firma manuscrita, pero permite a los Estados miembros determinar los efectos de las otras firmas electrónicas y de los servicios electrónicos de confianza en general. En este aspecto, se modifica la regulación anterior al atribuir a los documentos electrónicos para cuya producción o comunicación se haya utilizado un servicio de confianza cualificado una ventaja probatoria. A este respecto, se simplifica la prueba, pues basta la mera constatación de la inclusión del citado servicio en la lista de confianza de prestadores cualificados de servicios electrónicos regulada en el artículo 22 del Reglamento (UE) 910/2014.”

Quinto. Por otra parte, y de acuerdo con los artículos 319, 320 y 326 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, esta Delegación de Economía y Hacienda entiende que hay que considerar la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, presunción que rige también para los documentos en papel, además de considerar, asimismo, la presunción de legalidad que señala el

artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así, los artículos 319, 320 y 326 señalan:

“Artículo 319. Fuerza probatoria de los documentos públicos.

1. Con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

2. La fuerza probatoria de los documentos administrativos no comprendidos en los números 5.º y 6.º del artículo 317 a los que las leyes otorguen el carácter de públicos, será la que establezcan las leyes que les reconozca tal carácter. En defecto de disposición expresa en tales leyes, los hechos, actos o estados de cosas que consten en los referidos documentos se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte, salvo que otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado.

3. En materia de usura, los tribunales resolverán en cada caso formando libremente su convicción sin vinculación a lo establecido en el apartado primero de este artículo.”

“Artículo 320. Impugnación del valor probatorio del documento público. Cotejo o comprobación.

1. Si se impugnase la autenticidad de un documento público, para que pueda hacer prueba plena se procederá de la forma siguiente:

1.º Las copias, certificaciones o testimonios fehacientes se cotejarán o comprobarán con los originales, dondequiera que se encuentren, ya se hayan presentado en soporte papel o electrónico, informático o digital.

2.º Las pólizas intervenidas por corredor de comercio colegiado se comprobarán con los asientos de su Libro Registro.

3.º En el caso de documentos electrónicos se verificará la validez de la firma electrónica.

2. El cotejo o comprobación de los documentos públicos con sus originales se practicará por el letrado o letrada de la Administración de Justicia, constituyéndose al efecto en el archivo o local donde se halle el original o matriz, a presencia, si concurrieren, de las partes y de sus defensores, que serán citados al efecto.

Si los documentos públicos estuvieran incorporado al expediente en soporte electrónico, el cotejo con los originales se practicará por el letrado o letrada de la Administración de Justicia en la oficina judicial, a presencia, si concurrieren, de las partes y de sus defensores, que serán citados al efecto.

En los casos de documentos públicos electrónicos, el letrado o letrada de la Administración de Justicia comprobará la validez de la firma electrónica, en su caso, mediante su verificación, a través del Código Seguro de Verificación. En todo caso, podrá valerse de la asistencia de un experto que emita informe, de inicio a cargo del impugnante, sin perjuicio de lo que se determine sobre imposición de costas.

3. Cuando de un cotejo o comprobación resulte la autenticidad o exactitud de la copia o testimonio impugnados, las costas, gastos y derechos que origine el cotejo o comprobación serán exclusivamente de cargo de quien hubiese formulado la impugnación. Si, a juicio del tribunal, la impugnación hubiese sido temeraria, podrá imponerle, además, una multa de 120 a 600 euros.”

“Artículo 326. Fuerza probatoria de los documentos privados.

1. Los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen.

2. Cuando se impugne la autenticidad de un documento privado, el que lo haya presentado podrá pedir el cotejo pericial de letras o proponer cualquier otro medio de prueba que resulte útil y pertinente al efecto. Si del cotejo o de otro medio de prueba se desprendiere la autenticidad del documento, se procederá conforme a lo previsto en el apartado tercero del artículo 320. Cuando no se pudiese deducir su autenticidad o no se hubiere propuesto prueba alguna, el tribunal lo valorará conforme a las reglas de la sana crítica.

3. Cuando la parte a quien interese la eficacia de un documento electrónico lo solicite o se impugne su autenticidad, integridad, precisión de fecha y hora u otras características del documento electrónico que un servicio electrónico de confianza no cualificado de los previstos en el Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior, permita acreditar, se procederá con arreglo a lo establecido en el apartado 2 del presente artículo y en el Reglamento (UE) n.º 910/2014.

4. Si se hubiera utilizado algún servicio de confianza cualificado de los previstos en el Reglamento citado en el apartado anterior, se presumirá que el documento reúne la característica cuestionada y que el servicio de confianza se ha prestado correctamente si figuraba, en el momento relevante a los efectos de la discrepancia, en la lista de confianza de prestadores y servicios cualificados.

Si aun así se impugne el documento electrónico, la carga de realizar la comprobación corresponderá a quien haya presentado la impugnación. Si dichas comprobaciones obtienen un resultado negativo, serán las costas, gastos y derechos que origine la comprobación exclusivamente a cargo de quien hubiese formulado la impugnación. Si, a juicio del tribunal, la impugnación hubiese sido temeraria, podrá imponerle, además, una multa de 300 a 1200 euros.”

Por lo cual, la presunción general del carácter real y auténtico que rige para el documento electrónico también rige para los documentos en papel.

Y el artículo 39.1 de la Ley 39/2025 señala:

“Artículo 39. Efectos.

1. Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.”

Sexto. La Resolución de 6 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registradores y Notarios, relativa a un recurso interpuesto contra una nota de calificación en la que un registrador se opone al despacho de un documento presentado por entender que dicho documento no reúne los requisitos de autenticidad y fehcencia necesarios para que pueda ser considerado como documento público y auténtico, señala, en el apartado 6 de los Fundamentos de Derecho:

“..., e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992.” –hoy art. 39.1 de la Ley 39/2015–.

Séptimo. Por otra parte, en la Resolución de 14 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el apartado 2 de los Fundamentos de Derecho también se invoca:

“..., e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992 (actualmente, artículo 39.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).”;

Y en el apartado 3 de los Fundamentos de Derecho se indica en el mismo sentido:

“..., como señala la Instrucción de este Centro Directivo de 19 de junio de 2019, que: ‘..., e imponiéndose la presunción general del carácter real y auténtico del documento electrónico, al igual que rige esa presunción para los documentos en papel, conforme a los artículos 3 de la Ley de Firma Electrónica, 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y especialmente en esta materia, a la vista de la presunción de legalidad del artículo 57 de la Ley 30/1992.’ –hoy Ley 39/2015–.”

Asimismo, el hecho de que la registradora considere la falta de autenticidad del documento, es algo inédito en esta Delegación de Economía y Hacienda, pues no se tiene conocimiento de que esta situación se haya dado en otro Registro de la Propiedad de esta Provincia de Ourense respecto de esta cuestión.

En virtud de lo expuesto,

Solicita que, con admisión del presente recurso contra la nota de calificación negativa del Registro de la Propiedad de O Carballiño-Ribadavia, de fecha 18 de febrero de 2026, en virtud de la cual no practica la inscripción del documento administrativo de enajenación original, en soporte papel, con firma manuscrita original, presentado por D. M. D. V. en representación de D. A. G. V., y previos los trámites procedentes, resuelva el mismo, revocando la nota de calificación impugnada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 27 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 113 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 10 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 42 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; 319, 320 y 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3, 9, 18 y 19 de la Ley Hipotecaria; 21 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos; 34 y 99 del Reglamento Hipotecario; el punto octavo, número 5, letra a), de la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre, de delegación de competencias y por la que se fijan los límites de las competencias de gestión presupuestaria y concesión de subvenciones y ayudas de los titulares de las Secretarías de Estado; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2009, 12 de enero de 2012, 1 de marzo de 2016 y 2 de enero y 29 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de abril de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de un documento administrativo de compraventa, que se ha presentado en el Registro, firmado en forma manuscrita por los otorgantes.

La registradora acuerda suspender la inscripción por falta de legitimación notarial, o de ratificación ante la registradora de las firmas de los mismos.

El recurrente alega la autenticidad del documento por sí, sin necesidad de legitimación notarial con la manuscrita que deriva de las normas legales.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe hacerse constar que la registradora en la nota de calificación invoca preceptos de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso

electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, la cual fue derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo. Por lo tanto, la presente Resolución aplicará los preceptos vigentes, sin perjuicio de expresar la necesidad de evitar la invocación de preceptos derogados en la nota de calificación.

3. Entrando en el fondo del asunto, como entiende la registradora en su nota de calificación, el documento administrativo de enajenación de finca rústica por precio inferior a 150.000 euros es inscribible al amparo del artículo 113.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. La cesión de estas facultades de la Dirección General del Patrimonio del Estado a los delegados de Economía Provincial resulta del punto octavo, número 5, letra a), de la Orden HFP/1500/2021, de 29 de diciembre, de delegación de competencias y por la que se fijan los límites de las competencias de gestión presupuestaria y concesión de subvenciones y ayudas de los titulares de las Secretarías de Estado, que dispone: «5. Se delegan en las personas titulares de las Delegaciones de Economía y Hacienda del departamento las competencias reconocidas a la persona titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública por los siguientes artículos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre: a) Artículos 135, apartados 4 y 5 del artículo 138 y artículo 154, cuando el valor del inmueble, según tasación pericial, no exceda de 150.000 euros, y artículo 51, en el ámbito del Ministerio de Hacienda y Función Pública». No hay por tanto problemas de competencia en su autorización.

4. El problema se plantea en cuanto a la identificación fehaciente de los otorgantes. La calificación registral de los documentos administrativos, conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se extiende a también a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

La regla general en cuanto a la forma de expedirse los documentos administrativos aparece contenida en el artículo 36.1. de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de procedimiento administrativo común que dispone: «Los actos administrativos se producirán por escrito a través de medios electrónicos, a menos que su naturaleza exija otra forma más adecuada de expresión y constancia».

5. En consecuencia, el título presentado es un documento administrativo que es título inscribible conforme a los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 del Reglamento Hipotecario, pero debe quedar acreditado fehacientemente la identidad de los otorgantes, para lo cual se requiere, si está expedido electrónicamente –como será lo normal– la firma electrónica del funcionario otorgante. Ahora bien, si excepcionalmente se autoriza en papel, procede la legitimación de las firmas de los otorgantes como medio de asegurar su identidad.

6. El artículo 14 de la Ley 39/2015 determina las personas que están obligadas a relacionarse electrónicamente por la Administración, entre las cuales no se encuentran las personas físicas, las cuales ostentan derecho a relacionarse con la Administración por medios distintos de los electrónicos. No obstante, ello, la forma ha de ser preferentemente electrónica, como se desprende del artículo 10.2.c), párrafo segundo, cuando dispone: «Las Administraciones Públicas deberán garantizar que la utilización de uno de los sistemas previstos en las letras a) y b) sea posible para todos los procedimientos en todos sus trámites, aun cuando adicionalmente se permita alguno de los previstos al amparo de lo dispuesto en la letra c)».

En las letras citadas dispone el artículo 10.2: «En el caso de que los interesados optaran por relacionarse con las Administraciones Públicas a través de medios electrónicos, se considerarán válidos a efectos de firma: a) Sistemas de firma electrónica cualificada y avanzada basados en certificados electrónicos cualificados de firma electrónica expedidos por prestadores incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación”. b) Sistemas de sello electrónico cualificado y de sello electrónico avanzado basados en certificados electrónicos cualificados de sello electrónico expedidos por prestador incluido en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación”. c) Cualquier otro sistema que las Administraciones públicas consideren válido en los términos y condiciones que se establezca, siempre que cuenten con un registro previo como usuario que permita garantizar su identidad y previa

comunicación a la Secretaría General de Administración Digital del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Esta comunicación vendrá acompañada de una declaración responsable de que se cumple con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente. De forma previa a la eficacia jurídica del sistema, habrán de transcurrir dos meses desde dicha comunicación, durante los cuales el órgano estatal competente por motivos de seguridad pública podrá acudir a la vía jurisdiccional, previo informe vinculante de la Secretaría de Estado de Seguridad, que deberá emitir en el plazo de diez días desde su solicitud».

Y todo ello es consecuencia de lo dispuesto en el artículo 10.1, cuando dispone: «Los interesados podrán firmar a través de cualquier medio que permita acreditar la autenticidad de la expresión de su voluntad y consentimiento, así como la integridad e inalterabilidad del documento».

7. Nadie duda de que quien actúa como órgano administrativo, su identidad y competencia se presumen por ley, conforme al citado artículo 39 de la Ley 39/2015 y su identidad y cargo resultan de su nombramiento debidamente publicado. Sus actos se expiden con sello oficial y registro de salida. Sin embargo, ello no es óbice para que la Administración deba cumplir una serie de obligaciones al expedir el título. Así, respecto a la firma de los compradores, dispone el artículo 9.1 de la Ley 39/2015: «Las Administraciones Públicas están obligadas a verificar la identidad de los interesados en el procedimiento administrativo, mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente».

En el presente caso, el título calificado identifica al comprador con todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, identificación que queda bajo la responsabilidad del firmante del título, en cuanto que lo hace en cumplimiento de una obligación legal, pero no es posible dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10.1, puesto que la firma manuscrita de la autoridad que expide el título no permite «acreditar la autenticidad de la expresión de su voluntad y consentimiento, así como la integridad e inalterabilidad del documento».

8. La firma de los interesados y la Administración puede ser en forma manuscrita o electrónica, pero solo el documento electrónico firmado electrónicamente, aunque se traslade a papel, puede acreditar la integridad y autenticidad del documento, amparando la firma electrónica de la autoridad que expide el título la autenticidad e integridad del documento. Así se desprende del artículo 10.4 de la Ley 39/2015, cuando dispone: «Cuando así lo disponga expresamente la normativa reguladora aplicable, las Administraciones Públicas podrán admitir los sistemas de identificación contemplados en esta Ley como sistema de firma cuando permitan acreditar la autenticidad de la expresión de la voluntad y consentimiento de los interesados». Y conforme al artículo 10.5: «Cuando los interesados utilicen un sistema de firma de los previstos en este artículo, su identidad se entenderá ya acreditada mediante el propio acto de la firma». Por tanto, el funcionario firmante del documento ostenta la fe pública en el ámbito administrativo para identificar al administrado, garantizando con su sistema de firma su identidad, capacidad y la autenticidad de su firma, y la de los interesados, respecto de la cual, existe, además, una ratificación tácita, al ser el comprador quien presenta el título en el Registro, dando por buena su firma.

9. Por ello, cabe concluir, como entiende la registradora, que conforme al artículo 27.2 de la Ley 39/2015: «Tendrán la consideración de copia auténtica de un documento público administrativo o privado las realizadas, cualquiera que sea su soporte, por los órganos competentes de las Administraciones Públicas en las que quede garantizada la identidad del órgano que ha realizado la copia y su contenido». Y si el título expedido es en soporte papel, la garantía de la identidad del órgano requiere de un medio que lo acredite, como puede ser cualquier medio de legitimación de la firma.

10. Ciertamente, esta Dirección General ya declaró en la Resolución de 21 de noviembre de 2019 que no es necesaria la legitimación notarial de las firmas del secretario del Ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno, pues

ninguna norma la exige, citando el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional. Sin embargo, esta doctrina no resulta extrapolable al caso de la Administración General del Estado donde no hay norma similar a la anteriormente citada, y donde la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo, ha optado por potenciar los documentos electrónicos.

11. Debe recordarse la posibilidad de presentar el título con firma electrónica de la autoridad que lo expide, donde conste el código seguro de verificación de la firma para que el registrador pueda comprobar la autenticidad, integridad y trazabilidad del título inscribible, sin necesidad de legitimación de la firma.

En este sentido, declaró la Resolución de 2 de enero de 2019: «El Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento».

En tal sentido, y en relación a los documentos notariales, debe este Centro Directivo recordar su reciente doctrina en relación a la exigencia tanto del código seguro de verificación como de la firma electrónica del notario autorizante. Así, la reciente Resolución de 25 de abril de 2025 reconoció que «de lo expuesto, resulta con claridad que la copia autorizada electrónica debe contar con la firma electrónica avanzada (cualificada), al objeto de que tenga la consideración de escritura pública (apartado 3 del artículo 17 bis de la Ley del Notariado); además de la firma electrónica avanzada (cualificada) el notario debe insertar en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación (artículo 31.2 de la Ley del Notariado).

Sólo concurriendo ambos requisitos, firma electrónica avanzada (cualificada) y código seguro de verificación, puede decirse que la copia reúne los requisitos exigidos por la legislación notarial para la expedición de copias autorizadas electrónicas (...)

En consecuencia, es requisito esencial para que la copia tenga la consideración de copia autorizada, con todos los efectos legales que ello implica, que sea firmado por el notario con su firma electrónica avanzada (cualificada).

El código seguro de verificación, que también debe constar en la copia electrónica (artículo 31.2 de la Ley del Notariado), tiene una finalidad distinta y a esta finalidad se refiere el apartado 3 del artículo 31 de la Ley del Notariado, cuando dispone:

«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.»

Es decir, a través del código seguro de verificación tanto el otorgante como cualquier tercero a quien aquel entregue dicho código debe poder acceder, a través de la sede notarial, a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia electrónica del documento notarial, lo que debe incluir, evidentemente, la verificación de la autenticidad e integridad de la firma electrónica notarial cualificada.

Y esto debe predicarse no sólo cuando la copia autorizada electrónica tenga como destino el Registro de la Propiedad, sino que, con carácter general, cuando la copia autorizada electrónica tenga cualquier destino, como si de una copia autorizada en papel

con firma autógrafa se tratara», conclusión extrapolable, análogamente, a los documentos administrativos, conforme a las disposiciones citadas en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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