

**Resolución de 11 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 1 a practicar un asiento de presentación.**

*(BOE de 21 de mayo de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Solicitaba de anotación preventiva de demanda. Fotocopias recibidas por correo postal en el Registro procedentes del sistema LexNET.**

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.

En el presente expediente se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento judicial que ordena la anotación, por lo que estamos en presencia de la presentación de unas impresiones del mandamiento original que obra expedida en papel común sin firma autógrafa original, ni código seguro de verificación, por lo que no goza de las cualidades de un documento auténtico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad. De este modo, el documento presentado 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.

En el recurso interpuesto por don R. C. S., abogado, en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios (...)» de Parla, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Parla número 1, doña Carmen Colmenarejo García, a practicar un asiento de presentación.

### **Hechos**

I

El día 24 de marzo de 2025 tuvieron entrada en el Registro de la Propiedad de Parla número 1, bajo el número 1909/2025, unas fotocopias remitidas por correo postal entre las que se encontraba un escrito firmado por don R. C. S., abogado, quien decía actuar en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, acompañado de un poder general para pleitos otorgado por el presidente de la referida comunidad de fecha 16 de mayo de 2024. En el escrito se solicitaba se tomase anotación preventiva de demanda por importe de 2.261,64 euros sobre la finca registral número 11.716/146, perteneciente a doña R. M. A., a favor de la comunidad de propietarios.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Parla número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero: En el día de hoy bajo el número 1909/2025 ha tenido entrada en este Registro por correo postal unas fotocopias entre las que se encuentra un escrito firmado por don R. C. S., quien dice actuar en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios (...); acompañado de un poder general para pleitos otorgado por el presidente de la referida comunidad de fecha 16 de mayo de 2024. En el escrito se solicita se tome anotación preventiva de demanda por importe de 2261,64 euros sobre la finca registral N.º 11.716/146, perteneciente a R. M. A. a favor de la Comunidad de Propietarios.

Segundo: Las meras fotocopias no pueden causar asiento alguno en los libros del Registro de la Propiedad, ni siquiera el asiento de presentación en el libro Diario.

Fundamentos de Derecho:

Primero: La legislación hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947- otorga al Registrador de la Propiedad el control de la legalidad de los documentos presentados a inscripción mediante la calificación registral.

Segundo: Las fotocopias que han tenido entrada en este Registro no tienen la consideración de título a los efectos de su acceso al Registro. Conforme a lo dispuesto en 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.”

Tampoco es posible extender el asiento de presentación ya que el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en su apartado tercero lo impide cuando “el documento no sea título inscribible” dado que las fotocopias no constituyen “título formal” adecuado para su acceso a los libros registrales, por no cumplir los requisitos que determina el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Por los referidos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe acuerda denegar la práctica del asiento de presentación solicitado.

Contra la denegación del asiento de presentación podrá (...)

Parla a veinticuatro de marzo de dos mil veinticinco. Firmado: Carmen Colmenarejo García, Registradora de la Propiedad de Parla N.º 1, en Parla a la fecha de la firma de la presente nota».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. S., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Alegaciones

Primera: Oposición a la denegación de la práctica del asiento de presentación 1909/25 según establece la resolución ahora impugnada.

En la citada calificación se establece: (...)

Esta parte muestra su disconformidad, por cuanto entiende que dichos documentos son válidos y originales por cuantos son documentos enviados por el servicio del Ministerio de Justicia lex net. En este sentido que lo [sic] normativa establece:

Con la firma de todo escrito y documento que se presente; los registros electrónicos emitirán automáticamente recibo consistente en una copia autenticada del escrito, documento o comunicación de que se trate.

El artículo 14 de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia establece: "La Administración de Justicia admitirá en sus relaciones por medios electrónicos, sistemas de firma electrónica que sean conformes a lo establecido en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, y resulten adecuados para garantizar la identificación de los firmantes y, en su caso, la autenticidad e integridad de los documentos electrónicos". Este artículo también recoge los sistemas de firma electrónica que podrán utilizarse. Todo escrito y cada uno de los documentos que se anexasen deben ir firmados electrónicamente (artículo 38.2).

El artículo 31 de la Ley 18/2011 señala que: "1. Los registros electrónicos emitirán automáticamente un recibo consistente en una copia autenticada del escrito, documento o comunicación de que se trate, incluyendo la fecha y hora de presentación y el número de entrada de registro. 2. Los documentos que se acompañen al correspondiente escrito o comunicación, deberán cumplir los estándares de formato y requisitos de seguridad que se determinen en el marco institucional de cooperación en materia de administración electrónica. Los registros electrónicos generarán recibos acreditativos de la entrega de estos documentos que garanticen la integridad y el no repudio de los documentos aportados, así como la fecha y hora de presentación y el número de registro de entrada en la correspondiente sede judicial electrónica".

Son de aplicación:

– Ley de Enjuiciamiento Civil, con especial atención a la reforma por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil en los artículos 126, 162 y 273

– Ley 18/2011 de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación Administración de Justicia. El artículo 6.1 recoge los obligatorios: NIF, Nombre y apellidos, Dirección, Correo electrónico y Teléfono de contacto.

– Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET.

– Resolución de 15 de diciembre de 2015, de la Secretaría General de la Administración de Justicia, por la que se aprueba el modelo de formulario normalizado previsto en el Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET

– Instrucción 1/2015 del Secretario de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, para la práctica de actos de comunicación y presentación de escritos y documentos y el traslado de copias a través del sistema informático LexNET en los Juzgados y Tribunales de la Comunidad de Madrid.

– Protocolo 1/2015 de 28 de septiembre de 2015, de implantación de la funcionalidad de presentación de escritos iniciadores y de trámite, para procuradores de los Tribunales, Abogados, Abogados del Estado, Letrados de la Seguridad Social y Graduados Sociales por medio del sistema informático de telecomunicaciones LexNET en la Audiencia Nacional».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió el 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 y 5 y 28 de noviembre, 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de unas fotocopias recibidas por correo postal que motivaron la entrada 1909/2025.

La registradora fundamenta la negativa, resumidamente, en que no es posible extender el asiento de presentación ya que el artículo 246 de la Ley Hipotecaria en su apartado tercero lo impide cuando «el documento no sea título inscribible» dado que las fotocopias no constituyen «título formal» adecuado para su acceso a los libros registrales, por no cumplir los requisitos que determina el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega, resumidamente, que «(...) muestra su disconformidad, por cuanto entiende que dichos documentos son válidos y originales por cuantos son documentos enviados por el servicio del Ministerio de Justicia lex net».

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.

El artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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, dispone lo siguiente: «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».

3. 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:

«Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Deberá tratarse, en consecuencia, de un 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».
4. En el presente expediente se ha presentado en el Registro de la Propiedad de manera presencial el documento judicial que ordena la anotación, por lo que estamos en presencia de la presentación de unas impresiones del mandamiento original que obra expedida en papel común sin firma autógrafa original, ni código seguro de verificación, por lo que no goza de las cualidades de un documento auténtico electrónico y no puede comprobarse su validez, integridad y autenticidad.

De este modo, el documento presentado 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.

En consecuencia, no es posible presentar un documento judicial, sin código seguro de verificación, ni firma autógrafa en original, por un particular.

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, 11 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez