

Resolución de 21 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Luarca a la presentación de un escrito de oposición a un expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

(BOE de 23 de mayo de 2025)

Registro de la Propiedad. Oposición a un expediente de rectificación de descripción y georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. documento privado de oposición a las modificaciones con firma electrónica.

En el párrafo segundo del apartado primero del artículo 199 de la Ley Hipotecaria claramente se constata que los convocados pueden comparecer ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Y **en ningún caso se precisa que dichas alegaciones se formulen en documento público**, como señala el registrador en su nota de calificación al referirse a este precepto. Estas alegaciones que pueden ser formuladas en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no son susceptibles de provocar un asiento registral, ni se refieren a títulos en sentido material a que se refiere el artículo 2 de la ley Hipotecaria.

En consecuencia, dicha comparecencia ante el registrador puede hacerse tanto en documento público, como privado, con firma legitimada ante notario o puesta ante el registrador, mediante firma electrónica o incluso puede ser una comparecencia personal verbal transcrita o formalizada en el propio Registro, o por cualquier medio que no cuestione su autoría.

Además, la comparecencia ante el registrador no necesariamente motiva un nuevo asiento de presentación, sino que puede estar referido en el asiento de presentación del inicio del expediente.

En el recurso interpuesto por doña H. M. G. I., abogada, en nombre y representación de don C. R. G. A., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, a la presentación de un escrito de oposición a un expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Luarca se tramitaba un expediente registral del artículo 199 de la Ley hipotecaria, correspondiente al asiento de presentación número 154 del Diario 2025.

Dentro de dicho expediente se procedió a notificar a don C. R. G. A., en su condición de colindante, indicándole que:

«En el plazo de 20 días, desde la recepción de la presente, podrá usted comparecer ante el Registrador para alegar y justificar lo que a su derecho convenga, bien personalmente, previa solicitud, o por escrito con firma legitimada notarialmente, o con firma electrónica reconocida y

presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad. Si actúa por medio de representante deberá este acreditar la representación, con los documentos públicos necesarios al efecto, remitiéndolo a la siguiente dirección (...).»

El día 1 de abril de 2025, un día antes de que termine el plazo concedido, doña H. M. G. I., abogada, en nombre y representación de don C. R. G. A, presentó, por vía telemática, una fotocopia de un documento firmado manualmente.

II

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

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria se notifica fehacientemente la denegación de la presentación referente al escrito de alegaciones frente al Expediente del Artículo 199 de la Ley Hipotecaria iniciado respecto de la finca registral con código registral único 33011000165550, presentado por vía telemática en fecha 01/04/2025, a las 09:45 horas, numero de entrada 439/2025.—Las causas de la denegación son las siguientes: No se practica dicha presentación en relación a dicho Escrito de Alegaciones, en tanto que, lo que se ha presentado, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, no es el “PDF” original de dicho escrito (no contiene firma electrónica alguna y la firma que contiene es una firma manuscrita sin ningún tipo de legitimación y además el presentante de dicho escrito es persona distinta del alegante), sino su traslado a papel, escaneado, con lo que no resulta posible comprobar la autenticidad de las firmas en él extendidas.—(Arts. 3 y 248 Ley Hipotecaria, 33 y 416 y ss. Reglamento Hipotecario, arts. 25 y 26 del Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, arts. 3.1 y 2 Ley 59/2003 de 19 de diciembre de firma electrónica.—). Contra la denegación del asiento de presentación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Julio Abril Pérez registrador/a del Registro de la Propiedad de Luarca a día cuatro de abril de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. M. G. I., abogada, en nombre y representación de don C. R. G. A., interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Que, habiéndosele notificado, con fecha 9 de abril del corriente año, la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Luarca de fecha 4 de abril de 2025, por la que se deniega la presentación telemática del Escrito de Oposición al Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, iniciado a instancia de don J. A. F. P. y doña M. S. R, código registral único 33011000165550, de fecha 31 de marzo de 2025, suscrito por el interesado don C. R. A. G. (...)

Alegaciones:

Primera. (...)

Partiremos, en primer lugar, de los antecedentes del caso que nos ocupa.

Se trata de un Expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, iniciado a instancia de don J. A. F. P. y doña M. S. R., en el que se pretende la rectificación de la cabida y obtener la inscripción de la representación gráfica geográfica de la finca con código registral único 33011000165550.

Este procedimiento, especialmente cualificado, comprende ciertos trámites que implican la garantía de la tutela efectiva de los intereses de terceros afectados con carácter previo a la

práctica, en su caso, de la inscripción registral, de ahí que se deba cumplir con la preceptiva notificación personal a colindantes y demás interesados y la publicación de edictos en el “Boletín Oficial del Estado”, con concesión del plazo legalmente previsto para que puedan comparecer y alegar cuanto consideren procedente en defensa de sus intereses.

Existen múltiples Resoluciones de esa Dirección General sobre el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, entre otras, la de 27 de septiembre de 2018, la cual afirma, en relación a los derechos de terceros colindantes necesitados de protección, que:

“No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse (...)”.

De ahí que, haya remarcado la Dirección General de Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), que las notificaciones a los titulares colindantes son el trámite esencial que caracteriza el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pronunciándose en los siguientes términos:

“(...) el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial”. [Resoluciones de 19 de julio y 28 de noviembre de 2016 y 23 de abril de 2018 (entre otras)].

En idénticos términos, la Resolución de 5 de marzo de 2012:

“(...) la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión”.

Segunda. En cumplimiento de tal requisito, el compareciente fue notificado en su condición de titular de la parcela catastral 33034C005000530000TE colindante finca registral 48.060 del Ayuntamiento de Valdés, de forma personal constando sus datos tanto en la certificación catastral de la finca de titularidad de los promotores del expediente, como colindante, como en la inscripción registral, concediéndosele el plazo fijado legalmente para formular alegaciones.

Analizado el expediente y comprobada la invasión de la propiedad del compareciente por los motivos que ahora no vienen al caso, procede a formular Oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada pretendía. Oposición que se lleva a cabo bajo la defensa de la Letrada que suscribe, quien no necesita poder para intervenir en defensa de los intereses de los clientes, como establece su Estatuto Profesional. El escrito de Oposición se suscribe por el interesado y por esta Letrada utilizando su firma electrónica, la proporcionada por el Consejo General de la Abogacía Española, reconocida para el ejercicio profesional a todos los niveles (...)

Dada la existencia de plazo reglado para la presentación de la Oposición en cuestión y la premura en cumplir con dicho trámite, esta Letrada procede a la presentación por vía telemática ante la Sede Electrónica del Colegio de Registradores (...)

Con fecha 9 de abril del corriente año, el Registro de la Propiedad notifica a la Letrada que suscribe la denegación de la presentación en cuestión. Las causas alegadas para la denegación son las siguientes:

“No se practica dicha presentación en relación a dicho Escrito de Alegaciones, en tanto que, lo que se ha presentado, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, no es el ‘PDF’ original de dicho escrito (no contiene firma electrónica alguna y la firma que contiene es una firma manuscrita sin ningún tipo de legitimación y además el presentante de dicho escrito es persona distinta del alegante), sino su traslado a papel, escaneado, con lo que no resulta posible comprobar la autenticidad de las firmas en el extendidas.” (...)

Es evidente, que la calificación carece de la más elemental motivación, en el momento que omite la íntegra motivación jurídica en que se fundamenta la denegación de la presentación.

En este sentido, la Resolución de 29 de septiembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, afirma:

“(...) Como cuestión procedimental previa, reiteradamente advertida por este Centro Directivo, cabe recordar que, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y la normativa vigente que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010 y 26 de enero de 2011, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina es confirmada, entre otras, por las de 28 de febrero de 2012 y 25 de febrero de 2013) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones del mismo Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

También infringe, la notificación recurrida, lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria:

“Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo 42 en su número 9, si se solicita expresamente”.

Por tanto, en dicha notificación debió hacerse constar si el defecto es subsanable o insubsanable, conforme a los criterios que establece el artículo 65 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta, que solo tendrán el carácter insubsanable aquellos defectos u obstáculos registrales que se oponen de modo definitivo a la práctica del asiento solicitado, impidiendo de manera absoluta que pueda llegar a obtenerse; mientras que serán subsanables, como afirma la DGRN en la Resolución de 24 de octubre de 2001, si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta, permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso; afirmando que, en caso de duda, los defectos han de considerarse subsanables, por lo que, en el presente supuesto el Registrado debió calificar el defecto con la debida fundamentación jurídica y conceder un plazo para subsanarlo.

También la Resolución de 13 de abril de 2016:

“Por otra parte, de conformidad con lo establecido en los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, si la calificación del registrador del título primeramente presentado hubiere puesto de manifiesto la existencia de defectos subsanables, los interesados podrán, entre otras posibilidades, subsanar los mismos, con mantenimiento de la preferencia al despacho en primer lugar de tal título, durante todo el periodo de vigencia de su asiento de presentación. Sólo cuando la devolución del documento defectuoso, una vez subsanados los defectos, tenga lugar después de caducado el asiento de presentación, se requerirá nueva presentación del título, la cual surtirá sus efectos de prioridad desde la fecha del nuevo asiento.

Y, la Resolución de 30 de enero de 2019:

“En relación con la única cuestión a la que debe ceñirse el presente recurso, la planteada expresamente por el registrador en la calificación impugnada (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ya se ha puesto de manifiesto en diferentes Resoluciones de esta Dirección General citadas en los ‘Vistos’ de la presente que con la anotación preventiva por defecto subsanable referida en los artículos 42.9.º y 65 de la Ley Hipotecaria se consigue un doble objetivo. Por un lado, se prorroga la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días, prorrogables hasta ciento ochenta por justa causa y en virtud de providencia judicial (artículo 96 de la Ley Hipotecaria). De esta manera el interesado dispone de un margen de tiempo mayor para poder subsanar los defectos apreciados en el título sin perder los efectos de prioridad registral correspondientes al asiento de presentación”.

Tercera. Debemos atender, en segundo lugar, a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

“La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho
- b) Por el que lo transmita
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos”.

Por su parte, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario, dice que: “Se considerará comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con el objeto de solicitar la inscripción.”

En este y en otros muchos casos, la relación profesional entre el Registro de la Propiedad y el titular registral se realiza a través de la persona del presentante, quien solicita la inscripción o la actuación de que se trate, para lo que facilita sus datos personales y mantiene el contacto y la relación con la oficina registral, siendo ésta persona quien subsana los defectos de la calificación negativa en caso de haberlos para volver a presentar el documento subsanado y retira la documentación despachada. Actuaciones todas ellas, para las que no se necesita poder de representación.

En este sentido, no debe confundirse la rogación para la práctica de un asiento, que los artículos citados facilitan en cuanto la admiten a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, sin necesidad de acreditar ninguna representación de forma auténtica, con la legitimación para solicitar la rectificación de determinados asientos registrales que de conformidad con el artículo 40 de la Ley Hipotecaria compete al “...titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto...”.

Por lo tanto, de la aplicación de las previsiones establecidas en las normas jurídicas antes mencionadas, los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario, resulta la legitimación de la Letrada que suscribe, por tratarse de la persona que ha presentado el

documento oponiéndose a la inscripción registral de la finca que ha motivado el expediente, en su condición de Letrada de uno de los colindante interesados en su no inscripción, presentación electrónica que produce los mismos efectos que la presencial en la que no se exige acreditar la representación; por lo que, afirmar que el documento no lleva firma electrónica alguna, cuando está firmado por esta Letrada con firma válida, dada de alta como profesional en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, documentación que se firma nuevamente con la presentación electrónica, e, igualmente, que el presentante del documento es persona distinta del alegante, carece de toda lógica jurídica, así el presentante ha sido perfectamente identificado para la notificación electrónica de la denegación de ésta, por lo que, igualmente, pudo ser requerida para cualquier aclaración o subsanación posterior, como es la ratificación del alegante ante el Registrador, en cumplimiento de la legislación sustantiva que regula el mandato. Y, así mismo, el alegante está identificado en el expediente como titular de la finca colindante afectada por la georreferenciación gráfica pretendida por el promotor del expediente, quien se persona en el mismo en respuesta a la notificación personal practicada por ese Registro.

Cuarta. En cuanto a la presentación telemática, la misma viene contemplada en el artículo 12 de la ley 24/2001, el cual establece que, salvo indicación expresa en contrario de los interesados, la presentación ante el Registro de la Propiedad puede hacerse por vía telemática, la cual es aplicable a los documentos privados. Modalidad de presentación telemática que permite reducir el lapso de tiempo en la presentación de documentos cuyo trámite sea urgente.

Según el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, es imprescindible practicar el asiento de presentación de documentos privados cuando las disposiciones legales les atribuyen eficacia registral.

Por su parte el artículo 246.3 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. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día”.

Por su parte, la Dirección General y respecto de los documentos privados Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016; de 17 de mayo, 4 y 12 de junio de 2018; 21, 22 y 28 de noviembre de 2019; 9 de enero, 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020; y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, recuerda que la denegación de la práctica de un asiento de presentación solo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indubitadamente, de imposible acceso al Registro.

Por ello, lo procedente en este caso habría sido admitir la presentación y conceder un plazo al presentante para subsanar el defecto de acreditación que se considerase procedente, en lugar de adoptar una decisión radical de inadmisión que ha causado una clara indefensión a esta parte.

En este sentido, es reiterada la doctrina de esa Dirección General que se pronuncia en el sentido de que “solo procede denegar el asiento de presentación en aquellos casos en que el título es indudablemente inadecuado y de imposible acceso al Registro o, dicho de otra manera, cuando de una forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones. Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado”. (vid. Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 4 de septiembre de 2018, 10 de abril, 3 de octubre y 21, 22 y 28 de noviembre de 2019, 9 de enero, 5 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, 23 de mayo, 14 de julio, 5 de septiembre, 8 de noviembre y 21 de diciembre de 2022, 19 de enero, 28 de marzo, 10 de mayo, 10 de julio y 20 de septiembre de 2023 y 17 de enero y 21 de marzo 2024).

En el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada cuya finalidad no es provocar un asiento registral alguno, la pretensión de la instancia es oponerse a la inscripción en

el Registro de la nueva configuración gráfica pretendida con la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para evitar que puedan lesionarse sus derechos y, como tal, las disposiciones legales le atribuyen plena eficacia registral para evitar situaciones de indefensión, por lo que nos encontramos con uno de esos casos en que la legislación permite el acceso al Registro de un documento privado, que puede contener la firma legitimada notarialmente o ratificarse ante el Registrador. Así lo ha señalado reiteradamente la DGSJFP, y de forma reciente la Resolución de 12 de julio de 2022, según los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

Así mismo, el documento privado debe venir firmado con firma electrónica basada en un certificado cualificado. Así resulta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y la 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que regulan la relación electrónica de los ciudadanos con los servicios públicos; y la Ley 6/2020 sobre fuerza probatoria de los documentos privados electrónicos. De esta forma se garantiza la identificación inequívoca del firmante por parte del prestador de servicios de certificación.

En este sentido, se pronuncia el apartado 3 del artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a propósito de la eficacia probatoria de los documentos electrónicos.

En cualquier caso, el portal de presentación del Colegio de Registradores habilita un área específica para la presentación de documentos privados y facilita la firma documental a los interesados, para que los documentos que van a ser enviados puedan ser firmados electrónicamente, en el propio portal, preparando así el envío correctamente.

En consecuencia, a juicio de esta parte, la denegación de la presentación telemática de un documento privado de oposición a las modificaciones pretendidas en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con firma electrónica de la Letrada que suscribe, en respuesta a una notificación del propio Registro al titular registral de una de las fincas colindantes, perfectamente identificado, es nula de pleno derecho, no solo por carecer de la motivación jurídica necesaria, sino también, porque teniendo eficacia registral el documento en cuestión y siendo un trámite especialmente sensible, en cuanto a las consecuencias previstas legalmente para el caso de incomparecencia, supone una indefensión para el perjudicado por el trámite que en ningún caso está amparada legalmente, más cuando se contempla legalmente la posibilidad de subsanación de los defectos que así lo sean, como es en este caso, la ratificación ante el Registrador de la Propiedad, opción y trámite que se impide al compareciente sin ningún razonamiento al respecto y sin amparo legal.»

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, 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la propiedad a presentar un escrito de oposición dentro de un procedimiento de rectificación de descripción y georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador señala, resumidamente, como defecto, que «(...) no se practica dicha presentación en relación a dicho escrito de Alegaciones, en tanto que, lo que se ha presentado, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, no es el “PDF” original de dicho escrito (no contiene firma electrónica alguna y la firma que contiene es una firma manuscrita sin ningún tipo de legitimación y además el presentante de dicho escrito es persona distinta del alegante), sino su traslado a papel, escaneado, con lo que no resulta posible comprobar la autenticidad de las firmas en él extendidas.–(Arts. 3 y 248 Ley Hipotecaria, 33 y 416 y ss. Reglamento Hipotecario».

La recurrente señala, resumidamente, que «(...) la denegación de la presentación telemática de un documento privado de oposición a las modificaciones pretendidas en un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con firma electrónica de la Letrada que suscribe, en respuesta a una notificación del propio Registro al titular registral de una de las fincas colindantes, perfectamente identificado, es nula de pleno derecho (...)».

2. 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 estimado y la nota revocada en los siguientes términos.

El párrafo segundo del apartado primero del artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal».

Claramente se constata que los convocados pueden comparecer ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Y en ningún caso se precisa que dichas alegaciones se formulen en documento público, como señala el registrador en su nota de calificación al referirse a este precepto, puesto que el artículo 3 de la ley Hipotecaria, determina en su primer inciso que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior (...)». Sin embargo, estas alegaciones que pueden ser formuladas en un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no son susceptibles de provocar un asiento registral, ni se refieren a títulos en sentido material a que se refiere el artículo 2 de la ley Hipotecaria.

4. En consecuencia, dicha comparecencia ante el registrador puede hacerse tanto en documento público, como privado, con firma legitimada ante notario o puesta ante el registrador, mediante firma electrónica o incluso puede ser una comparecencia personal verbal transcrita o formalizada en el propio Registro, o por cualquier medio que no cuestione su autoría.

5. Además la comparecencia ante el registrador no necesariamente motiva un nuevo asiento de presentación, sino que puede estar referido en el asiento de presentación del inicio del expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.