

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20709 *Resolución de 26 de julio de 2024, 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 Luarca, por la que se suspende la extensión del asiento de presentación de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación de un documento previamente presentado.*

En el recurso interpuesto por doña H. M. G. I., abogada, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Luarca, don Julio Abril Pérez, por la que se suspende la extensión del asiento de presentación de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación de un documento previamente presentado.

Hechos

I

El día 3 de octubre de 2023 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Luarca, por doña H. M. G. I., abogada, una escritura de subsanación y declaración de obras nuevas terminadas por antigüedad, siendo el antedicho documento calificado negativamente. El día 8 de marzo de 2024 se remitió, por vía telemática, y por la propia doña H. M. G. I., informe técnico de doña L. C.A., que pretendía subsanar los defectos señalados.

II

Recibida telemáticamente la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Luarca, fue objeto de la siguiente calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria se comunica la denegación de la presentación referente a la Instancia de fecha 07/03/2024, suscrita por doña L. C. A., la cual ha sido recibida por vía telemática en este registro a las trece horas veinte minutos del día ocho de marzo de dos mil veinticuatro, número de entrada 300/2024.–Las causas de la denegación son las siguientes: Para que un documento electrónico, tenga validez como documento auténtico –Artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, se precisa que cumpla los requisitos al efecto, es decir Código Seguro Verificación –CSV– como medio de acreditar la autenticidad de la documentación a través de la consulta pertinente del alfanumérico determinado. En el presente caso, de la documentación presentada, no es posible verificar la autenticidad de dichos trámites, por lo que no cumple los requisitos legales. Doctrina que emana del propio principio de legalidad –Artículo 3 de la Ley Hipotecaria–; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Seguridad Jurídica y fe Pública) de 19 de septiembre de 2017, y 2 de enero de 2019 entre otras, y artículos 42.b de la Ley 40/2015 de 1 de octubre y 27 de la Ley 39/2015.–

Luarca, a ocho de marzo de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. M. G. I., abogada, interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. No puede esta parte estar conforme con la calificación de denegación de presentación telemática de la Instancia de fecha 7 de marzo de 2024, suscrita por doña L. C. A. y presentada por la Letrada que suscribe en su calidad de presentadora del total expediente presentado a inscripción; bajo la siguiente consideración:

“Las causas de la denegación son las siguientes: Para que un documento electrónico, tenga validez como documento auténtico Artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, se precisa cumpla los requisitos al efecto, es decir Código Seguro Verificación –CSV– como medio de acreditar la autenticidad de la documentación a través de la consulta pertinente del alfanumérico determinado. 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.

Doctrina que emana del propio principio de legalidad –artículo 3 de la Ley Hipotecaria–; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Seguridad Jurídica y fe Pública) de 19 de septiembre de 2017, y 2 de enero de 2019, entre otras, y artículos 42.b de la Ley 40/2015 de 1 de octubre y 27 de la Ley 39/2015”.

Sin embargo, por el Registro de la Propiedad de Luarca se está confundiendo la presentación telemática de un documento privado con la de un documento emanado de la Administración Pública, únicos que tienen Código Seguro de Verificación, CSV, en consonancia con lo regulado en el apartado 5 del artículo 30 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos de los Servicios Públicos, conforme al cual: “Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrá la consideración de que es auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso los archivos electrónicos de la administración pública órgano o entidad emisora”.

Reiteradamente, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública se ha pronunciado al respecto, así la Resolución de 6 de marzo de 2012, en la que se pronuncia al respecto del Código Seguro de Verificación, en los siguientes términos:

El “código generado electrónicamente” permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Éste constituye la simple referencia lógica –alfanumérica o gráfica– que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica. Es una referencia o identificador que hace posible «contrastar la autenticidad del documento, mediante el acceso a los (correspondientes) archivos electrónicos», siempre que el documento haya sido objeto de autorización, mediante alguno de los sistemas de firma previsto por la Ley.

(...) 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. En consecuencia, debe estimarse que el Código Seguro de Validación está previsto legalmente como firma electrónica tanto para actos automatizados como para aquellos que requieran la identificación del autor, pudiendo configurarse en este último caso como

firma electrónica de autenticación personal, que permite vincular la firma electrónica con un determinado funcionario público teniendo el soporte del documento electrónico carácter de prueba documental, 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 añade que: "de acuerdo con lo dispuesto en 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". En la actualidad esta previsión referida a documentos administrativos se recoge en la letra c) del apartado 3 del artículo 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas".

La previsión del código seguro de verificación como uno de los sistemas específicos de firma electrónica de las administraciones públicas en supuestos de actuación automatizada, (artículo 42.b) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre–), no excluye la posibilidad de utilización de sistemas de firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones Públicas que permitan la verificación mediante código seguro de verificación de las copias en soporte papel de los documentos firmados electrónicamente (cfr. artículo 27 de Ley 39/2015, de 1 de octubre)".

Segunda. En este caso concreto, no se comprende que no se admita la presentación telemática de una instancia con firma electrónica con la que se pretende subsanar un defecto subsanable recogido en la calificación n.º 1089/23, de fecha 4 de enero de 2024, más cuando la legislación actual así la contempla, principalmente, como consecuencia de la transposición del Reglamento eIDAS a nuestro ordenamiento jurídico, con el ánimo de dar respuesta a la agilidad en el tráfico y las transacciones que permite el acceso de los documentos electrónicos al Registro.

Conforme a los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario, la presentación de un documento privado en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles puede efectuarse de forma presencial, por correo, o de forma telemática.

En los dos primeros supuestos, el documento privado deberá contener la firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador. Así lo ha señalado reiteradamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública, 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.

Si se pretende acudir a la vía de presentación electrónica, es preciso atender a lo dispuesto en el artículo 112 de la ley 24/2001, modificado en 2005 para dar entrada a los documentos privados. Son dos los requisitos básicos que deben cumplirse conjuntamente:

"1. Salvo indicación expresa en contrario de los interesados, los documentos susceptibles de inscripción en los Registros de la propiedad, mercantiles o de bienes muebles podrán ser presentados éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo".

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.

Al respecto de todo lo expuesto, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Función Pública, en la Resolución de 23 de mayo de 2022, trató el caso de una instancia privada firmada electrónicamente, pero presentada en el Registro por correo y advierte que “el documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no es posible acreditar su identidad, integridad y autenticidad, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Por ello, si no se utiliza el portal de presentación de documentos privados, habilitado en la sede electrónica de los registradores, y se presenta en soporte papel, debe contener la firma manuscrita legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, porque al reproducirse en papel, habrá dejado de tener la consideración de un documento electrónico. Con lo cual podemos concluir que legitimar la firma electrónica de un documento electrónico, para presentarlo en papel, resulta innecesario, pues quien tiene una firma electrónica puede firmar y presentar por vía electrónica directamente”.

También debe tenerse en cuenta, la Resolución-Circular de 26 de abril de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, en relación con la actuación profesional de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles (Vigente hasta el 29 de Noviembre de 2000), con la que se pretenden resolver las consultas sobre el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 14/1999, de 17 de septiembre, sobre firma electrónica, a los documentos que reciban y/o emitan los Registradores (...)

Sobre la viabilidad del recurso, citar la Resolución de 21 de noviembre de 2019, de la Dirección General de Registros y del Notariado, BOE de 24 de diciembre de 2019 La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento. El objeto de recurso en estos casos es, exclusivamente, determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 1, 3, 18, 322, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria; 27, 68 y 113 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; 420 del Reglamento Hipotecario; 9 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; 25, 26 y 46 del Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 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 y por el que se deroga la Directiva 1999/93 CE, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 23 de mayo, 12 de julio, 16 de septiembre y 12 de diciembre de 2022.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si, calificada defectuosamente una escritura, en concreto una escritura de subsanación y declaración de obras nuevas terminadas por antigüedad, puede presentarse telemáticamente por el presentante del documento calificado, para su subsanación, un certificado del técnico competente, en este caso de un ingeniero técnico agrícola, firmado digitalmente.

– el registrador suspende la presentación del documento subsanatorio porque que, a su juicio, para que un documento electrónico, tenga validez como documento auténtico – artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, se precisa que tenga un código seguro verificación como medio de acreditar la autenticidad de la documentación a través de la consulta pertinente del alfanumérico determinado.

– la recurrente alega que el registrador está confundiendo la presentación telemática de un documento privado con la de un documento emanado de la Administración Pública, únicos que tienen código seguro de verificación, en consonancia con lo regulado en el apartado 5 del artículo 30 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos de los Servicios Públicos, cuando lo que se está presentando telemáticamente es un documento privado, la instancia subsanatoria, como consecuencia de la transposición del Reglamento eIDAS a nuestro ordenamiento jurídico, con el ánimo de dar respuesta a la agilidad en el tráfico y las transacciones que permite el acceso de los documentos electrónicos al Registro. Y que conforme a los artículos 248 de la Ley Hipotecaria y 416 y siguientes del Reglamento Hipotecario, la presentación de un documento privado en los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles puede efectuarse de forma telemática. a través del portal de presentación del Colegio de Registradores que 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.

2. Con carácter previo es preciso resolver una cuestión de procedimiento por cuanto el registrador sostiene en su informe que tanto de la documentación auténtica aportada en la calificación como en su requerimiento posterior para la justificación de la representación alegada por el recurrente, no le resultan facultades suficientes que le legitimen para recurrir ante esta Dirección General, puesto que si bien se remite electrónicamente por la recurrente, a su requerimiento, escrito suscrito por el interesado con firma legitimada notarialmente en el que ratifica íntegramente el contenido del escrito de recurso, la remisión telemática del mismo impide comprobar la veracidad de la legitimación, considerando el escrito como mera fotocopia.

Como ha reiterado esta Dirección General, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria). Pero según la doctrina de este Centro Directivo, el ámbito de la representación a que se refiere citado precepto reglamentario está circunscrito a una mera actuación material –la presentación del documento en el Registro– pero no incluye la interposición del recurso contra la calificación registral que atribuya al título algún defecto, para lo cual el citado artículo 325 de la Ley Hipotecaria exige claramente que ha de ostentarse notoriamente o acreditarse en forma auténtica la representación legal o voluntaria de los interesados en el asiento. Y la referencia que en el apartado a) de este precepto legal se hace a «quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta [la inscripción], como transferente o por otro concepto» excluye claramente la legitimación de quien no ostente en nombre propio un verdadero interés jurídico

sustantivo en la extensión del asiento (vid., entre otras, las Resoluciones de 25 de octubre de 1973, 27 de febrero de 1999, 14 de noviembre de 2005, 13 de noviembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 18 de julio 2018, 28 de julio de 2022 y 30 de abril de 2024).

Respecto de la falta de acreditación de la representación este Centro Directivo ha entendido que cuando conste en el expediente que por el registrador se requirió al recurrente para acreditar tal extremo y dicho requerimiento no haya sido atendido deberá acudir, a falta de una regulación expresa sobre tal materia en la legislación hipotecaria, a la sanción del desistimiento prevista en el actualmente vigente artículo 68 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone:

«1. Si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21.»

En el supuesto de este expediente, la recurrente, abogada, ha sido requerida en plazo por el registrador para acreditar su legitimación, lo que efectúa presentando telemáticamente escrito de ratificación del interesado con la firma legitimada notarialmente. Por lo tanto, no puede hablarse de falta de requerimiento ni de que el mismo se haya desatendido. Pero la remisión del escrito por vía telemática de un documento que no es electrónico, como en este caso, no permite acreditar su autenticidad, como sostiene el registrador, ahora bien, en estos supuestos el recurrente requerido debe tener conocimiento de que su trámite atendiendo el requerimiento ha sido infructuoso a juicio del registrador, para evitar su indefensión.

Todo ello sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto. Finalmente se ha aportado en formato papel la instancia con la firma legitimada, por lo que la representación del presentante ha quedado debidamente acreditada.

3. También como cuestión procedimental previa, la nota de calificación se limita a denegar la presentación de la instancia remitida de fecha 07 de marzo de 2024, suscrita por doña L. C. A., ingeniero técnico agrícola, aduciendo que no tiene código seguro de verificación que permita comprobar su autenticidad conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, posteriormente en su informe, el registrador aclara que el obstáculo deriva de ser el objeto de la presentación un certificado técnico (firmado electrónicamente) que sólo sería admisible si tuviera un código seguro de verificación o enlace al portal de firma o Sede Electrónica donde pudiera verificarse la autoría y contrastar su autenticidad, ya que la firma que ha sido autenticada y verificada en dicha presentación telemática, a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores, ha sido, precisamente, la de la presentante que ha firmado el envío, no la de la autora del documento que se incorpora. Añade: «En conclusión, nadie duda de que el presentante está perfectamente identificada y legitimada al haber hecho su presentación, con su firma electrónica, a través de la sede electrónica del Colegio, pero no sucede lo mismo con la técnico que elabora el certificado que adjunta, cuya firma no está legitimada, con lo que, efectivamente, está presentando un documento privado que no puede generar asiento si no se acredita su autenticidad».

Respecto a la argumentación sostenida en el informe, debe tenerse en cuenta que, según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 14 de julio de 2017 o 20 de febrero de 2020), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera

de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008 y 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017, así como las más recientes de 13 de septiembre y 29 de noviembre de 2023 y 24 de abril de 2024) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, toda vez que, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

En el supuesto de este expediente, la nota de calificación no tiene la precisión deseable en orden a conocer exactamente el objeto de la denegación, ni puede tenerse en consideración la aclaración efectuada en el informe que debió especificarse en la propia calificación, pues aunque esta se refiere a la instancia, realmente lo que se presenta es un certificado técnico firmado digitalmente, si bien la presentación de dicho certificado lo efectúa la recurrente y presentante del documento cuya calificación negativa se pretende subsanar.

No obstante lo cual, puesto que la recurrente en su argumentación justifica la posibilidad de presentación de documentos privados en el registro, siendo este el verdadero objeto de la calificación, procede entrar a resolver.

En este sentido, es igualmente doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de julio de 2013 y 22 de diciembre de 2015) que la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa. La ausencia de indefensión material impide que la mera presencia de una indefensión puramente formal determine la nulidad del procedimiento. Así lo ha entendido nuestro Tribunal Supremo como recuerda su Sentencia número 969/2022, de 15 de marzo, en la que afirma: «Hemos declarado en otras ocasiones que «deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquélla» (sentencias 294/2012, de 18 de mayo, 95/2014, de 11 de marzo, 759/2015, de 30 de diciembre, y 619/2021, de 22 de septiembre)».

4. Entrando en el fondo del recurso, se trata de analizar si es posible la presentación telemática de un certificado de técnico con firma digital.

La nota de calificación señala que no es posible admitir el documento presentado pues a su juicio, para que un documento electrónico, tenga validez como documento

auténtico –artículo 3 de la Ley Hipotecaria–, se precisa que cumpla los requisitos al efecto, es decir código seguro verificación como medio de acreditar la autenticidad de la documentación a través de la consulta pertinente del alfanumérico determinado.

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria señala que: «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».

En primer lugar, es de destacar que el certificado expedido por un técnico es un documento privado que no adquiere el carácter de público ni aun cuando conste visado por su Colegio Oficial ni cuando tenga la firma legitimada notarialmente. Las certificaciones e informes emitidos por los Arquitectos técnicos, según su legislación especial, no tienen carácter público ni gozan de fehaciencia.

Por otro lado, el certificado del técnico no es por sí solo un documento que pueda causar un asiento registral, es un documento complementario exigible para la inscripción de obras nuevas en construcción y finalizadas y uno de los documentos admitidos para acreditar la antigüedad de las construcciones conforme al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para la inscripción de las obras nuevas. De lo anterior se deduce que la operación registral más adecuada en vez de la presentación del certificado, habría sido su aportación, en el caso de este expediente como documento subsanatorio, al asiento de presentación causado por el documento calificado negativamente.

Ahora bien, el principio registral de legalidad impone la necesidad de titulación auténtica para obtener el acceso al Registro de la Propiedad, incluso para la documentación complementaria.

5. Sentado lo anterior, procede analizar si para acreditar la autenticidad del certificado firmado digitalmente por doña L. C. A., ingeniera técnica agrícola, es necesario que dicho documento tenga un código seguro de verificación que permita su comprobación o si es suficiente la firma electrónica del documento para entender acreditada la identidad de la firmante y la integridad del documento.

La regulación sobre el código seguro de verificación se recoge en distintas normas:

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 27 establece que las Administraciones harán públicos, a través de la sede electrónica correspondiente, los códigos seguros de verificación. Asimismo, declara que las copias auténticas tendrán la misma validez y eficacia que los documentos originales.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que en su artículo 42 regula los sistemas de firma para la actuación administrativa automatizada. En el citado artículo, se incluye el código seguro de verificación como sistema de firma vinculado a la Administración Pública, órgano, organismo público o entidad de Derecho Público, en los términos y condiciones establecidos. Permitiéndose, en todo caso, la comprobación de la integridad del documento mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente.

El 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, incluye una definición de código seguro de verificación en su Anexo:

«Código que identifica a un documento electrónico y cuya finalidad es garantizar el origen e integridad de los documentos mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente; el carácter único del código generado para cada documento; su vinculación con el documento generado, de forma que cualquier modificación del documento generado dará lugar a un nuevo documento con un código seguro de verificación diferente; la posibilidad de verificar el documento en la sede electrónica como mínimo por el tiempo que se establezca en la resolución que autorice la aplicación de este procedimiento; así como un acceso al documento restringido a quien disponga del código seguro de verificación.»

Por tanto, el código seguro de verificación garantiza la integridad de un documento e impide su modificación posterior.

El código seguro de verificación tiene especial importancia respecto de los documentos públicos objeto de presentación en el Registro de la Propiedad pues permite la comprobación de la validez e integridad de los documentos impresos en papel, introduciendo su código seguro de verificación en la Sede Electrónica de la Administración Pública correspondiente a ese documento, de forma que se puede descargar el documento original en formato electrónico, y contrastar la autenticidad de la copia en papel.

El código seguro de verificación está por tanto directamente relacionado con la Sede Electrónica, de forma que solo los documentos elaborados en el ámbito de una concreta sede obtienen un código seguro de verificación que permite su comprobación.

La Sede electrónica se define en el artículo 9 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, antes citado en los siguientes términos:

«1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, una sede electrónica es aquella dirección electrónica disponible para la ciudadanía por medio de redes de telecomunicaciones. Mediante dicha sede electrónica se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas.

2. La titularidad de la sede electrónica corresponde a una Administración Pública, o bien a uno o varios organismos públicos o entidades de derecho público en el ámbito de sus competencias.»

Su artículo 10 regula la creación y supresión de las sedes electrónicas y sedes electrónicas asociadas. Y en su punto 1 señala que se podrán crear una o varias sedes electrónicas asociadas a una sede electrónica atendiendo a razones técnicas y organizativas. La sede electrónica asociada tendrá consideración de sede electrónica a todos los efectos.

En el ámbito registral, el artículo 240 párrafo primero de la Ley Hipotecaria señala que los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponible.

6. Respecto de los documentos privados electrónicos firmados digitalmente, procede analizar si pese a no contar con un código seguro de verificación, cumplen los requisitos de identidad, veracidad e integridad que posibiliten su presentación en el Registro de la Propiedad a los efectos de provocar un asiento registral, en los casos en que se admita tal posibilidad o como documentos complementarios a los títulos públicos cuando sean exigibles.

La firma electrónica avanzada es un sistema de verificación que permite que una persona firme un documento online con plena validez legal, quedando constancia del registro de la hora, fecha y medios utilizados para la firma. Este sistema está regulado por el Reglamento eIDAS, Reglamento (UE) n.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de julio de 2014, que determina el marco legal para la firma electrónica dentro de la Unión Europea.

El artículo 25 del citado Reglamento señala:

«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.»

El artículo 26 establece que una firma electrónica avanzada cumplirá los requisitos siguientes:

- «a) estar vinculada al firmante de manera única;
- b) permitir la identificación del firmante;
- c) haber sido creada utilizando datos de creación de la firma electrónica que el firmante puede utilizar, con un alto nivel de confianza, bajo su control exclusivo, y
- d) estar vinculada con los datos firmados por la misma de modo tal que cualquier modificación ulterior de los mismos sea detectable.»

A su vez, su artículo 46, efectos jurídicos de los documentos electrónicos, señala: «No se denegarán efectos jurídicos ni admisibilidad como prueba en procedimientos judiciales a un documento electrónico por el mero hecho de estar en formato electrónico».

De lo anterior se deduce que lo fundamental es que el documento electrónico conserve sus propiedades en cuanto viaje por la misma vía electrónica sin que sufra alteración alguna, de forma que una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida.

Pero conservando el documento electrónico sus propiedades, debe entenderse que el firmante del escrito está debidamente identificado.

Ya la Resolución de este Centro Directivo de 4 de julio de 2013, señaló que «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial) sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos».

Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se incluye la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 y 2 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel.

En el supuesto de este expediente, el documento subsanatorio, que se ha presentado telemáticamente en la Sede Electrónica, si bien por persona distinta a la firmante del certificado, conserva su formato digital pudiendo comprobarse situando el cursor sobre la firma electrónica del documento, la identidad de la firmante del informe técnico, la validez de su certificado y que el documento no ha sufrido alteración alguna.

Por ello, debe concluirse que cumple los requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 26 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.