



Sr. D. Moisès Lara Roldán
Abogado
Vía Laietana nº 59 – 3º 1ª
08003 Barcelona

En el recurso interpuesto por don Moisès Lara Roldán, abogado, contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Sabadell número 2, doña Margarita María de Carlos Muñoz, a practicar un asiento de presentación de una escritura pública con código seguro de verificación.

HECHOS

I

El día 28 de marzo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, copia de una escritura autorizada el día 29 de enero de 2025 por el notario de Sabadell, don Javier Micó Giner, con el número 622 de protocolo

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento que se acaba de relacionar, que ha sido recibido por vía telemática, se le comunica la denegación de la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de operaciones, de conformidad con lo dispuesto en el



artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, en base a los hechos que a continuación se exponen:

Hechos

Se remite a este Registro, telemáticamente, para su presentación en el Libro-Diario de las operaciones de este Registro, una escritura autorizada por el Notario de Sabadell, Don/Doña Javier Mico Giner, en fecha 29/01/2025 bajo el número 622 de su Protocolo, indicándose en dicho documento que dicho justificante acredita que el Notario, en ejercicio de su función pública ha expedido copia autorizada electrónica notarial del documento, que consta impreso a continuación de dicho Justificante e indicando que a través del Código Seguro de Verificación que se indica, se permite que “el otorgante o tercero a quien se entregue dicho código pueda, a través de la sede electrónica notarial (<https://www.portalnotarial.es>) acceder con carácter permanente a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial.”

Al pie de dicho Justificante figura el Código Seguro de Verificación (...), el cual figura también al pie de cada una de las páginas en las que ha sido impresa la copia electrónica de referencia.

Una vez intentada la verificación de la autenticidad e integridad de dicho documento en la indicada sede electrónica notarial y a pesar de que a través del Código Seguro de Verificación se ha podido comprobar la identidad de la copia en papel aportada con el contenido existente en el portal notarial, el registrador que suscribe ha acordado denegar la práctica del asiento de presentación, por cuanto al no poderse comprobar y garantizar la autorización por el notario del documento aportado (artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 27.6 de la Ley 39/2015) al no disponer la sede electrónica notarial de un servicio de validación y comprobación de firma electrónica y sistema de sellado de tiempo que permita comprobar dichos extremos, solo tiene el carácter de documento privado y, por consiguiente, no puede considerarse uno de los documentos inscribibles a que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 416 de su Reglamento,

Fundamentos de Derecho

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	2/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Según artículo 17 bis.1 de la Ley del Notariado (modificado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo) “Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de esta Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico con la firma electrónica avanzada (debe entenderse cualificada) del notario y, en su caso, de los otorgantes o intervinientes, obtenida la de aquél de conformidad con la Ley reguladora del uso de firma electrónica por parte de notarios y demás normas complementarias. 2. ...En todo caso, la autorización o intervención notarial del documento público electrónico ha de estar sujeta a las mismas garantías y requisitos que la de todo documento público notarial y producirá los mismos efectos. En consecuencia: ...b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes. 3. El notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable.”

Y a efectos de su presentación en el registro de la propiedad, mercantil y bienes muebles debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 que señala que “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 en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida (debe entenderse cualificada, conforme al Reglamento (UE) nº 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) del notario autorizante, interviniente o responsable del protocolo. El notario deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.”

		Código Seguro de verificación: PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página 3/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)		Fecha 25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG			



Las copias autorizadas electrónicas a que se refiere el artículo 112 de la Ley 24/2001 para su presentación telemática en el Registro son las que se encuentran firmadas con firma electrónica cualificada, se incluyen en el propio documento y se remiten con él (vid artículo 109 de la Ley 24/2001), y además incluyen un fichero en formato estructurado. El artículo 112 de la Ley 24/2001, aunque ha sido modificado por el artículo 38 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, en este aspecto concreto, sin embargo, no ha sufrido modificación. En este caso el notario actúa como remitente directo de la copia autorizada electrónica al Registro salvo indicación en contrario del interesado.

Pero cabe también que el notario expida una copia autorizada electrónica al interesado que se la solicite para que sea éste el que directamente la presente donde corresponda de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 17, 17 bis y artículo 31 de la Ley del Notariado, modificado por el artículo 34 de la citada Ley 11/2023.

En estos casos, por tanto, ya no es el notario el que remite directamente la copia autorizada electrónica, sino que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley del Notariado el notario entregará al interesado un documento en el que insertará un código seguro de verificación para que el otorgante o tercero a quien se entregue este código seguro de verificación pueda verificar a través de la sede electrónica notarial la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica.

Así lo señala expresamente el artículo 31 de la ley del Notariado disponiendo que “2. El notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación. Compete al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública o testimonio electrónico de la intervención de póliza mercantil que se expida debiendo comunicar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aquellas medidas, que podrán ser modificadas mediante Instrucción de esta. 3. El código seguro de verificación será

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL) https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	4/28
				Fecha	25/04/2025



el instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquél 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. 4. Si no se dispusiera de código seguro de verificación, el notario a cuyo cargo esté legalmente el protocolo valorará el interés legítimo del solicitante, concediendo el acceso solicitado de considerarlo suficiente. En caso contrario y de manera motivada denegará el mismo, pudiendo ser recurrida su decisión ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Si lo solicitara el otorgante, el notario podrá además entregarle un traslado informativo de la escritura matriz o acta autorizada o de la póliza intervenida a la que se adicionará el código seguro de verificación que se remitirá, en todo caso, a través de la sede electrónica notarial.” En definitiva, se trata de documentos que no incorporan directamente la firma electrónica cualificada del notario, sino un código seguro de verificación que como dice el propio artículo no es una firma electrónica (el código seguro de verificación como sistema de firma electrónica solo está prevista para la actuación administrativa automatizada artículo 42 de la Ley 40/2015), sino “un instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquél 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”.

Ya no se trata de un documento remitido directamente por el notario que incorpora su firma electrónica y un formato estructurado auxiliar, sino que se trata de un documento que lo único que incorpora es un código seguro de verificación para que el otorgante o tercero a quien se 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.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	5/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Es decir, el código seguro de verificación actúa como instrumento técnico para localizar el documento en la sede electrónica notarial, no como sistema de firma electrónica que solo está previsto para la actuación administrativa automatizada (artículo 42 de la Ley 40/2015).

El documento entregado puede estar en soporte papel o en soporte electrónico y en tanto no sea objeto de comprobación solo tendrá el carácter de documento privado pues no estará garantizada su autorización por el notario (artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 27.6 de la Ley 39/2015).

Si dicho documento está en soporte papel deberá presentarse directamente de forma presencial en el registro correspondiente (artículo 252 de la Ley Hipotecaria) para que el registrador pueda comprobar la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica, y si está en soporte electrónico el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador. (artículo 252 Ley Hipotecaria). De ahí que esta presentación deba realizarse a través de la sede electrónica registral (artículo 240 Ley Hipotecaria) para posibilitar la creación de ese formato estructurado previsto en la Ley. Por eso, y para facilitar esa posibilidad de envío a través de la sede electrónica registral se ha añadido por la ley 11/2023 un nuevo apartado 6º al artículo 112 de la Ley 24/2001 que permite que los interesados puedan utilizar, además del certificado cualificado de firma, cualquiera de los medios previstos en el artículo 10.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.

En tal caso, el documento solo tendrá el carácter de copia autorizada electrónica, y por tanto inscribible en el registro, cuando se haya comprobado su autenticidad e integridad (artículos 31 de la Ley del Notariado, artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y 18 Código de Comercio y 5 del Reglamento Registro Mercantil, art 27 de la Ley 39/2015 y artículos 47, 48 y 49 del RD 203/2021).

Tal comprobación debe realizarse con el código seguro de verificación a través de la sede notarial (artículo 31 y artículo 17.3 de la Ley del Notariado) y exige comprobar que el documento en formato y soporte electrónico que consta en dicha sede está autorizado con la

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	6/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



firma electrónica cualificada del notario (artículo 109 de la Ley 24/2001) (autenticidad) y que su contenido coincide con el documento presentado asegurando que éste no haya sufrido ninguna modificación (integridad). (Vid. artículos 25.2 y 32 del Reglamento (UE) nº 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/C, artículo 20 del Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica, y norma 5.7.3 Refuerzo R3 Verificación y validación de firma del Anexo II del Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad).

La comprobación de que el documento reúne los requisitos de copia autorizada electrónica por estar autorizado por el notario con firma electrónica cualificada debe realizarse a través de un servicio de validación de firma electrónica que toda sede electrónica debe poseer (artículo 11.2 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) y que permitirá comprobar el número de serie del certificado, su atribución al notario firmante, su residencia, la validez y vigencia del certificado, su carácter de cualificado, etc.). (vid en tal sentido el servicio de validación de los documentos firmados con firma electrónica de la sede electrónica de los Registradores).

Ahora bien, la firma por sí sola no proporciona ninguna información acerca del momento de creación de la firma, por lo que debe incorporar también un sellado de tiempo expedido por una Autoridad de Sellado de Tiempo (TSA), que actúa como tercera parte de confianza acreditando la existencia de dichos datos electrónicos en una fecha y hora concretos. (artículo 108 ley 24/2001).

La validación de una firma electrónica es el proceso por el que se comprueba: la identidad del firmante, la integridad del documento firmado, la validez temporal del certificado utilizado.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	7/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



El proceso de validación de la firma no puede separarse del proceso de validación del certificado usado para la firma. Y por eso, la validación de la firma implica también la validación del certificado.

El certificado electrónico solamente se puede validar mientras esté activo, ya que una vez caducado desaparece de las listas de revocación de la Autoridad de Certificación y ya no se puede comprobar cuál era el estado en el momento de la firma.

Si el certificado no es válido, o está caducado o revocado, la firma no puede ser validada correctamente puesto que no podemos saber cuál era el estado del certificado en el momento de la firma.

Por tanto, las tres validaciones dependen de la capacidad de validar el certificado, para lo cual es necesario acceder a una plataforma de validación de certificados o, como se ha dicho antes, la utilización del servicio de validación de firma electrónica que toda sede electrónica debe tener.

En el presente caso, se ha presentado un documento que incorpora un código seguro de verificación.

Dicha presentación no cumple, por tanto, los requisitos que exige tanto el artículo 112 de la Ley 24/2001 como el artículo 252 de la Ley Hipotecaria pues ni lleva incorporada directamente la firma electrónica cualificada del notario autorizante ni incluye un formato estructurado con los datos esenciales de aquél a los efectos de su proceso electrónico. Pero aun cuando se admitiera esta posibilidad, la cual como se ha dicho es contraria a lo que previene el artículo 112 de la ley 24/2001 y 252 de la Ley Hipotecaria, no ha sido posible acreditar su autenticidad ni integridad a través de la sede electrónica notarial pues no contiene el preceptivo servicio de validación de firma y certificados electrónicos exigido por la normativa vigente. (artículo 11.2 d 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).

Contra dicha calificación (...)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Sabadell 2 a día veintiocho de marzo del dos mil veinticinco».

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	8/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Consta en el expediente una segunda nota de calificación, de fecha 31 de marzo de 2025, del siguiente tenor:

«En relación al documento que se acaba de relacionar, que ha sido recibido por vía telemática, se les comunica la denegación de la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de operaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 420.3 del Reglamento Hipotecario, en base a los hechos que a continuación se exponen:

Hechos

Se remite a este Registro, telemáticamente, para su presentación en el Libro-Diario de las operaciones de este Registro, una escritura autorizada por el Notario de Sabadell, Don/Doña Javier Mico Giner, en fecha 29/01/2025 bajo el número 622 de su protocolo, indicándose en dicho documento que dicho justificante acredita que el Notario, en ejercicio de su función pública ha expedido copia autorizada electrónica notarial del documento, que consta impreso a continuación de dicho Justificante e indicando que a través del Código Seguro de Verificación que se indica, se permite que “el otorgante o tercero a quien se entregue dicho código pueda, a través de la sede electrónica notarial (<https://www.portalnotarial.es>) acceder con carácter permanente a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial.”

Al pie de dicho Justificante figura el Código Seguro de Verificación (...), el cual figura también al pie de cada una de las páginas en las que ha sido impresa la copia electrónica de referencia.

Una vez intentada la verificación de la autenticidad e integridad de dicho documento en la indicada sede electrónica notarial y a pesar de que a través del Código Seguro de Verificación se ha podido comprobar la identidad de la copia en papel aportada con el contenido existente en el portal notarial, el registrador que suscribe ha acordado denegar del asiento de presentación, por cuanto al no poderse comprobar y garantizar la autorización por el notario del documento aportado (artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 27.6 de la Ley 39/2015) al no disponer la sede electrónica notarial de un servicio de validación y comprobación de firma electrónica y sistema de sellado de tiempo que permita

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Página	9/28
			https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Fecha	25/04/2025



comprobar dichos extremos, solo tiene el carácter de documento privado y, por consiguiente, no considerarse uno los (documentos inscribibles refiere el artículo 3 (le la Ley Hipotecaria y 416 de su Reglamento,

Fundamentos de Derecho

Según artículo 17 bis.1 de la Ley del Notariado (modificado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo) “Los instrumentos públicos a que se refiere el artículo 17 de Ley, no perderán dicho carácter por el sólo hecho de estar redactados en soporte electrónico con la firma electrónica avanzada (debe entenderse cualificada) del notario y, en su caso, de los otorgantes o intervenientes, obtenida la de aquél de conformidad con la Ley reguladora del uso de firma electrónica por parte de notarios y demás normas complementarias. 2. ...En todo caso, la autorización o intervención notarial del documento público electrónico ha de estar sujeta a las mismas garantías y requisitos que la de todo documento público notarial y producirá los mismos efectos. En consecuencia: ...b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes. 3. El notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable.”

Y a efectos de su presentación en el registro de la propiedad, mercantil y bienes muebles debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 24/2001 que señala que “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 en éstos por vía telemática y con firma electrónica reconocida (debe entenderse cualificada, conforme al Reglamento (UE) de 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 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) del notario autorizante, interveniente o responsable del protocolo. El notario

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	10/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



deberá inexcusablemente remitir tal documento a través del Sistema de Información central del Consejo General del Notariado debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. El notario deberá dejar constancia de ello en la matriz o, en su caso, en el libro indicador.”

Las copias autorizadas electrónicas a que se refiere el artículo 112 de la Ley 24/2001 para su presentación telemática en el Registro son las que se encuentran firmadas con firma electrónica cualificada, se incluyen en el propio documento y se remiten con él (vid artículo 109 de la Ley 24/2001), y además incluyen un fichero en formato estructurado. El artículo 112 de la Ley 24/2001, aunque ha sido modificado por el artículo 38 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, en este aspecto concreto, sin embargo, no ha sufrido modificación. En este caso el notario actúa como remitente directo de la copia autorizada electrónica al Registro salvo indicación en contrario del interesado.

Pero cabe también que el notario expida una copia autorizada electrónica al interesado que se la solicite para que sea éste el que directamente la presente donde corresponda de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 17, 17 bis y artículo 31 de la Ley del Notariado, modificado por el artículo 34 de la citada Ley 11/2023.

En estos casos, por tanto, ya no es el notario el que remite directamente la copia autorizada electrónica, sino que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley del Notariado el notario entregará al interesado un documento en el que insertará un código seguro de verificación para que el otorgante o tercero a quien se entregue este código seguro de verificación pueda verificar a través de la sede electrónica notarial la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica.

Así lo señala expresamente el artículo 31 de la ley del Notariado disponiendo que “2. El notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación. Compete al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	11/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública o testimonio electrónico de la intervención de póliza mercantil que se expida debiendo comunicar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aquellas medidas, que podrán ser modificadas mediante Instrucción de esta. 3. El código seguro de verificación será el instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquel entregue dicho código pueda, a través de la sede electrónica notarial, acceder con carácter permanente a la verificación de la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos. 4. Si no se dispusiera de código seguro de verificación, el notario a cuyo cargo esté legalmente el protocolo valorará el interés legítimo del solicitante, concediendo el acceso solicitado de considerarlo suficiente. En caso contrario y de manera motivada denegará el mismo, pudiendo ser recurrida su decisión ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Si lo solicitara el otorgante, el notario podrá además entregarle un traslado informativo de la escritura matriz o acta autorizada o de la póliza intervenida a la que se adicionará el código seguro de verificación que se remitirá, en todo caso a través de la sede electrónica notarial.” En definitiva, se trata de documentos que no incorporan directamente la firma electrónica cualificada del notario, sino un código seguro de verificación que como dice el propio artículo no es una firma electrónica (el código seguro de verificación como sistema de firma electrónica solo está prevista para la actuación administrativa automatizada artículo 42 de la Ley 40/2015), sino “un 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”.

Ya no se trata de un documento remitido directamente por el notario que incorpora su firma electrónica y un formato estructurado auxiliar, sino que se trata de un documento que lo único que incorpora es un código seguro de verificación para que el otorgante o tercero a quien se 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

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	12/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



del documento notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos.

Es decir, el código seguro de verificación actúa como instrumento técnico para localizar el documento en la sede electrónica notarial, no como sistema de firma electrónica que solo está previsto para la actuación administrativa automatizada (artículo 42 de la Ley 40/2015).

El documento entregado puede estar en soporte papel o en soporte electrónico y en tanto no sea objeto de comprobación solo tendrá el carácter de documento privado pues no estará garantizada su autorización por el notario (artículos 17 bis y 31 de la ley del Notariado en relación con el artículo 27.6 de la Ley 39/2015).

Si dicho documento está en soporte papel deberá presentarse directamente de forma presencial en el registro correspondiente (artículo 252 de la Ley Hipotecaria) para que el registrador pueda comprobar la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica, y si está en soporte electrónico el documento deberá presentarse en un formato de lenguaje natural legible por el ser humano y se acompañará o estará incluido en un fichero en formato estructurado con los datos esenciales de aquel a los efectos de su proceso electrónico, previa comprobación por el registrador, (artículo 252 Ley Hipotecaria). De ahí que esta presentación deba realizarse a través de la sede electrónica registral (artículo 240 Ley Hipotecaria) para posibilitar la creación de ese formato estructurado previsto en la Ley. Por eso, y para facilitar esa posibilidad de envío a través de la sede electrónica registral se ha añadido por la ley 11/2023 un nuevo apartado 6º al artículo 112 de la Ley 24/2001 que permite que los interesados puedan utilizar, además del certificado cualificado de firma, cualquiera de los medios previstos en el artículo 10.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.

En tal caso, el documento solo tendrá el carácter de copia autorizada electrónica, y por tanto inscribible en el registro, cuando se haya comprobado su autenticidad e integridad (artículos 31 de la Ley del Notariado, artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y 18 Código de Comercio y 5 del Reglamento Registro Mercantil, art 27 de la Ley 39/2015 y artículos 47, 48 y 49 del RD 203/2021).

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	13/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Tal comprobación debe realizarse código seguro de verificación a través de la sede notarial (artículo 31 y artículo 17.3 de la Ley del Notariado) y exige comprobar que el documento en formato y soporte electrónico que consta en dicha sede está autorizado la firma electrónica cualificada del notario (artículo 109 de la Ley 24/2001) (autenticidad) y que su contenido coincide con el documento presentado asegurando que éste no haya sufrido ninguna modificación (integridad). (Vid. artículos 25.2 y 32 del Reglamento (UE) nº 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/C, artículo 20 del Real Decreto 4/2010, de 8 de enero, por el que se regula el Esquema Nacional de Interoperabilidad en el ámbito de la Administración Electrónica, y norma 5.7.3 Refuerzo R3-Verificación y validación de firma del Anexo II del Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad).

La comprobación de que el documento reúne los requisitos de copia autorizada electrónica por estar autorizado por el notario con firma electrónica cualificada debe realizarse a través de un servicio de validación de firma electrónica que toda sede electrónica debe poseer (artículo 11.2 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) y que permitirá comprobar el número de serie del certificado, su atribución al notario firmante, su residencia, la validez y vigencia del certificado, su carácter de cualificado, etc.). (vid en sentido el servicio de validación de los documentos firmados con firma electrónica de la sede electrónica de los Registradores).

Ahora bien, la firma por sí sola no proporciona ninguna información acerca del momento de creación de la firma, por lo que debe incorporar también un sellado de tiempo expedido por una Autoridad de Sellado de Tiempo (TSA), que actúa como tercera parte de confianza acreditando la existencia de dichos datos electrónicos en una fecha y hora concretos. (artículo 108 ley 24/2001).

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL) https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	14/28
				Fecha	25/04/2025



La validación de una firma electrónica es el proceso por el que se comprueba: la identidad del firmante, la integridad del documento firmado, la validez temporal del certificado utilizado.

El proceso de validación de la firma no puede separarse del proceso de validación del certificado usado para la firma. Y por eso, la validación de la firma implica también la validación del certificado.

El certificado electrónico solamente se puede validar mientras esté activo, ya que una vez caducado desaparece de las listas de revocación de la Autoridad de Certificación y ya no se puede comprobar cuál era el estado en el momento de la firma.

Si el certificado no es válido o está caducado o revocado, la firma no puede ser validada correctamente puesto que no podemos saber cuál era el estado del certificado en el momento de la firma.

Por tanto, las tres validaciones dependen de la capacidad de validar el certificado, para lo cual es necesario acceder a una plataforma de validación de certificados o, como se ha dicho antes, la utilización del servicio de validación de firma electrónica que toda sede electrónica debe tener.

En el presente caso, se ha presentado un documento que incorpora un código seguro de verificación.

Dicha presentación no cumple, por tanto, los requisitos que exige tanto el artículo 112 de la Ley 24/2001 como el artículo 252 de la Ley Hipotecaria pues ni lleva incorporada directamente la firma electrónica cualificada del notario autorizante, ni incluye un formato estructurado con los datos esenciales de aquél a los efectos de proceso electrónico. Pero aun cuando se admitiera esta posibilidad, la cual como se ha dicho es contraria a lo que previene el artículo 112 de la ley y 252 de la Ley Hipotecaria, no ha sido posible acreditar su autenticidad ni integridad a través de la sede electrónica notarial pues no contiene el preceptivo servicio de validación de firma y certificados electrónicos exigido por la normativa vigente. (artículo 11.2 d 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).

Contra dicha calificación (...)

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL) https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	15/28
				Fecha	25/04/2025



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita María de Carlos Muñoz registrador/a accidental de Registre de la Propietat núm. 2 de Sabadell a día treinta y uno de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la primera nota de calificación, don M. L. R., abogado, interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Que el pasado 28 de marzo a las 13:46 horas presenté ante el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 mediante la sede electrónica del Colegio de Registradores de España copia auténtica electrónica de la escritura de aceptación de herencia otorgada el 29 de enero de 2025 por la Sra. B. R. C. ante el Notario de Sabadell, D. Javier Micó Giner, número de su protocolo 622, interesando la inscripción de dicho documento notarial en el mentado Registro, en especial, respecto la adquisición por título de herencia de la mitad indivisa de la finca registral número 22.916 perteneciente a este Registro a favor de la Sra. R. C.

Que con una rapidez inusitada, el mismo día a las 14:39 horas, es decir, cuando ni tan solo habían transcurrido ni una hora desde la presentación de la escritura, me fue notificada resolución por la que se denegaba el asiento de presentación, por los motivos que se a continuación se transcribirán.

Previo a presentar recurso contra la citada denegación esta parte ha realizado diversas gestiones a fin de poder conocer los motivos por los que se ha denegado el asiento de presentación y evitar así la presentación del recurso.

El día 1 de abril, vía telefónica, esta parte contactó con el Registro para preguntar los motivos y para intentar que se procediera a realizar el asiento de presentación, toda vez que entiende que se cumplen los requisitos establecidos en la normativa para poder formalizar el recurso. El Registro de la Propiedad informó que lo comentaría con el titular del Registro. El día 2 de abril esta parte llamó y se le informó que el titular realizaría consulta al Colegio de Registradores para saber si debían admitir la escritura presentada, por lo que esta parte no presentó el recurso en tiempo y forma establecido en el artículo 246 apartado tercero, al esperar

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	16/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



respuesta a tal consulta, en un plazo breve (uno o dos días laborables). Transcurrido este plazo, esta parte contactó vía telefónica el día 4 de abril para saber si se procedería a la inscripción, indicando que no habían recibido respuesta, comprometiéndose el Registro a llamar a esta parte para informarle sobre la respuesta obtenida por el Colegio de Registradores.

Toda vez que el Registro no se ha puesto en contacto con esta parte, el pasado día 10 de abril se volvió a contar vía telefónica y se ha informado que, después de recibir respuesta del Colegio de Registradores, el titular del Registro había decidido no admitir la escritura pública presentada y no realizar el asiento de presentación. Es por ello que el dies a quo para la interposición de este recurso debe iniciarse el día 11 de abril.

Considerando que dicha resolución y la decisión del titular del Registro de no proceder a realizar el asiento de presentación no es ajustada a Derecho y, por ende, lesiva para los derechos de mi representada, dentro del plazo establecido en el artículo 246 apartado tercero del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, interesa interponer recurso contra la citada denegación, todo ello en base a las siguientes

Alegaciones

Primera.- El pasado 29 de enero de 2025, mi mandante, Sra. B. R. C., otorgó escritura de aceptación de herencia derivada del fallecimiento del Sr. M. S. S., ante el Notario de Sabadell, D. Javier Micó Giner, número de su protocolo 622, solicitado a la Notaria la emisión de una copia autentica electrónica, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley del Notariado. La notaria emitió la citada copia autentica electrónica, correspondiéndole el siguiente CSV (...)

La citada escritura fue presentada ante l'Agència Tributària de Catalunya, a los efectos de liquidar el Impuesto sobre Sucesiones -modelos 660 y 650- así como también ante el Ayuntamiento de Sabadell, a los efectos de liquidar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (...)

Segunda.- Interesando la inscripción del precitado documento en el Registro de la Propiedad, se presentó, por primera vez, el 21 de febrero de 2025 ante el Registro de la

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	17/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Propiedad de Sabadell número 2, recibiendo la denegación del asiento de presentación el día 25 de febrero.

Contra aquella denegación, el abajo firmante no interpuso recurso alguno, sino que intentó, de forma amistosa, conocer cuáles eran los problemas que había tenido el Registro para validar el documento notarial. Así, se mantuvieron conversaciones con el propio Registro, con la Notaría y hasta con el Colegio del Notariado de Catalunya. De todas ellas, esta parte obtuvo la certeza de que el documento notarial con Código Seguro de Verificación (en adelante, CSV) cumplía con todos y cada uno de los requisitos exigidos en la normativa notarial y registral para ser susceptible de inscripción en cualquier registro público, también en los Registros de la Propiedad.

Tercera.- En consecuencia con todo lo anterior, y con la creencia de que la primera denegación fue debido a un error de interpretación y que después de todas las gestiones realizadas, el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, procedería a realizar el asiento de presentación, cumpliendo así lo previsto en el artículo 246 apartado 1 de la Ley Hipotecaria, esta parte volvió a presentar, el 28 de marzo a las 13:46 horas, la escritura reseñada en la alegación primera, junto con los documentos necesarios para su inscripción.

Como hemos anticipado, con una rapidez insólita, cuando habían transcurrido escasos 50 minutos desde la presentación del documento mediante la sede electrónica, el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 denegó, de nuevo, el asiento de presentación a las 14:39 horas del mismo día de su presentación. En la notificación que se remitió no se podía identificar quien emitía la resolución que ahora se impugna, por cuanto no está firmada por el Registrador, ni el titular ni el accidental, solo consta que está firmada por el “Registro de la Propiedad de Sabadell número 2”. Posteriormente, el día 31 de marzo se notificó resolución en la que consta firmada por la titular del Registro de la Propiedad, Doña Margarita María de Carlos Muñoz.

Los motivos por los que se denegaba el asiento de presentación -que son prácticamente idénticos a los que alegados en la denegación de 25 de febrero- son los siguientes (se transcribe la resolución):

“Una vez intentada la verificación de la autenticidad e integridad de dicho documento en la indicada sede electrónica notarial y a pesar de que a través del Código Seguro de

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Página	18/28
			https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Fecha	25/04/2025



Verificación se ha podido comprobar la identidad de la copia en papel aportada con el contenido existente en el portal notarial, el registrador que suscribe ha acordado denegar la práctica del asiento de presentación, por cuanto al no poderse comprobar y garantizar la autorización por el notario del documento aportado (artículos 17 bis y 31 de la Ley del Notariado en relación con el artículo 27.6 de la Ley 39/2015) al no disponer la sede electrónica notarial de un servicio de validación y comprobación de firma electrónica y sistema de sellado de tiempo que permita comprobar dichos extremos, solo tiene el carácter de documento privado y, por consiguiente, no puede considerarse uno de los documentos inscribibles a que se refiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 416 de su Reglamento” (...)

Cuarta.- La resolución hoy impugnada afirma que la copia auténtica electrónica con CSV es un documento privado, ya que, según se afirma en la resolución, el Código Seguro de Verificación no corresponde con la firma electrónica cualificada y tampoco permite ni comprobar la identidad del firmante, ni la integridad del documento ni la validez temporal del certificado utilizado.

No podemos sino mostrar nuestra más profunda discrepancia con tales afirmaciones.

En primer lugar, el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 obvia lo dispuesto en el artículo 31 apartado segundo de la Ley del Notariado, pese a citarlo. Este artículo establece:

“2. El notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación. Compete al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública o testimonio electrónico de la intervención de póliza mercantil que se expida debiendo comunicar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aquellas medidas, que podrán ser modificadas mediante Instrucción de esta.

3. El código seguro de verificación será el instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquél 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”.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	19/28
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Es decir, una copia electrónica de la escritura notarial, cuando disponga del correspondiente código seguro de verificación, tiene la misma validez para el tráfico jurídico que la copia auténtica emitida en papel o con la firma cualificada del Notario.

Quinta.- Contrariamente a lo expuesto, la resolución hoy impugnada afirma que el documento solo tiene la consideración de documento privado, por cuanto no ha sido posible identificar al notario firmante, no tiene la firma cualificada del mismo y que la sede electrónica notarial no contiene el servicio preceptivo de validación de firma y certificados electrónicos.

No obstante, la resolución se olvida, de nuevo, del artículo 31 de la Ley del Notariado, por cuanto en el caso de las copias auténticas electrónicas emitidas con código seguro de verificación no es el notario quien debe firmar y adoptar las medidas de seguridad, sino que es el propio Consejo General del Notariado a quien “Compete (...) la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública”.

Por ello, es cierto que si accede al CSV de la escritura de aceptación de herencia presentada, se puede observar que el firmante no es el Notario autorizante, sino el propio Consejo General del Notariado, pero ello no convierte al documento en un documento privado.

Sexta.- Ahora bien, no es cierto -como se afirma en la resolución-, que “en la sede electrónica notarial de un servicio de validación y comprobación de la firma electrónica y sistema de sellado de tiempo que permita comprobar dichos extremos.”

El Consejo General del Notariado, en cumplimiento de todas las normas dictadas para la digitalización (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 (...) dispone del Portal Notarial del Ciudadano (en la sede electrónica <https://www.portalnotarial.es/>) donde de una forma extremadamente sencilla se puede comprobar la autenticidad del documento, la firma cualificada del Notario y el sello del tiempo. Previamente a introducir el CSV se puede leer en esta sede electrónica:

Introduce el CSV (Código Seguro de Verificación) y pulsa el botón Verificar para comprobar la autenticidad e integridad de la copia autorizada electrónica del documento

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL) https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	20/28
				Fecha	25/04/2025



notarial, así como conocer las notas ulteriores de modificación jurídica y de coordinación con otros instrumentos públicos.

El resultado de la consulta ya se ha acompañado (...)

Pero es que, además, el abajo firmante ha tenido conocimiento que el Colegio Notarial ha habilitado un segundo portal, especial habilitado exclusivamente para Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, a través del cual no solo se verifica la autenticidad de la copia auténtica electrónica sino que, además, se descarga la misma con la firma electrónica cualificada del Notario y con el sello de tiempo.

Es decir, sí que existe en la sede electrónica notarial un servicio de validación y comprobación de la firma.

Séptima.- Y, para mayor abundamiento, la copia auténtica electrónica con código de seguridad de verificación también se puede comprobar su autenticidad e integridad a través de la plataforma de validación de firmas electrónicas de la Red Sara del Gobierno de España, en la que se emite la copia auténtica electrónica con la verificación de la Red Sara (...)

Por tanto, no es que exista un sistema de validación, sino que existen hasta tres sistemas de validación por los que se puede comprobar la autenticidad del documento presentado y que este reviste todas las formalidades necesarias para ser considerado como una escritura pública y, en consecuencia, susceptible de ser inscrita en cualquier Registro Público, también en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2.

A través de todas estas plataformas o servicios de validación, se obtienen copias en las que constan: “Firma cualificada del notario: Javier Micó Giner | Sello de tiempo: 05/02/2025 11:15”, cumpliendo así los requisitos establecidos en la Ley Hipotecaria para poder ser considerado como documento susceptible de ser inscrito.

Octava.- Pero es que además de todo lo anterior, esta parte se queda estupefacta cuando en la sede electrónica del Colegio de Registradores, ante una nueva presentación consta lo siguiente

[se inserta imagen]

Entonces, ¿cuál es el defecto que impide el asiento de presentación del documento? No llegamos a comprenderlo.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	21/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Novena. En definitiva, teniendo en cuenta los argumentos de la comunicación de denegación del asiento de presentación notificada y que los mismos se basan en la supuesta inexistencia de un sistema de validación, y que esta parte ha aportado hasta 3 sistemas de validación por los que se puede comprobar la integridad y la autenticidad del documento es evidente que la escritura de aceptación de herencia presentada tiene carácter de copia auténtica electrónica y no de mero documento privado como se indica en la denegación del asiento de presentación.

Por todo ello, se debe revocar la denegación del asiento de presentación, procediendo a realizar el asiento de presentación y a inscribir la escritura de aceptación de herencia de fecha 29 de enero de 2025 otorgada ante el Notario de Sabadell Don Javier Micó Giner, número de protocolo 622, y se proceda a inscribir la finca registral número 22.916 de este Registro a favor de la Sra. B. R. C.».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, 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; 17 bis y 31 de la Ley del Notariado, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 agosto, 9 de septiembre, 5 y 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2024 y 3 de marzo de 2025.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	22/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



1. El presente recurso tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad accidental a practicar un asiento de presentación.

Resumidamente la registradora señala como defecto que, si bien la escritura contiene el correspondiente código seguro de verificación, sin embargo, consta firmado electrónicamente, no por el notario, sino por el Consejo General del Notariado, por lo que el documento no constituye una escritura pública, sino un documento privado.

El recurrente señala, resumidamente, que es perfectamente posible la inscripción de escrituras públicas con su correspondiente código seguro de verificación.

2. Como cuestión previa, señala el registrador titular, al emitir el informe, la extemporaneidad del recurso.

Hasta la promulgación 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, que entró en vigor el 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava.⁶ de la citada ley, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «expres», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3: «*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*

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Página	23/28
			https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Fecha	25/04/2025



manifestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación del artículo 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrita, los plazos de calificación del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

3. En el presente expediente se da la circunstancia de que en el pie de recursos se dice literalmente: «*Contra dicha calificación negativa de practicar el asiento de presentación, podrán presentarse los recursos previstos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 324.1 a 328 del mismo cuerpo legal».*

		Código Seguro de verificación: PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página 24/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)		Fecha 25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG			



Es decir, el pie de recursos es incorrecto por cuanto no expresa el recurso expresamente previsto para la denegación del asiento de presentación regulado en el artículo 246.3 de la Ley Hipotecaria, antes expuesto.

Conforme a los plazos señalados el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que el registrador en el preceptivo pie de recursos, que debe seguir a la calificación, reproduce los plazos señalados para el recurso ordinario que no tiene como objeto la denegación del asiento de presentación. La confusión o error en el ofrecimiento de recursos no puede perjudicar al recurrente (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2008 y 14 de enero de 2010).

Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

4. El apartado 3 del artículo 17 bis de la Ley del Notariado, según redacción dada por el artículo 34.2 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone lo siguiente:

«El notario podrá expedir copias autorizadas con su firma electrónica cualificada bajo las mismas condiciones que las copias en papel, con la indicación al pie de copia del destinatario, previa comprobación de su interés legítimo. La copia autorizada se remitirá a través de la sede electrónica notarial. Del mismo modo remitirá copia simple electrónica con mero valor informativo, incorporando la sede electrónica notarial sello electrónico con marca de tiempo confiable».

El artículo 31 de la Ley del Notariado, según redacción dada por el artículo 34.6 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone:

«1. Solo el notario a cuyo cargo esté el protocolo podrá dar copias de él.

2. El notario insertará en la copia autorizada electrónica un código seguro de verificación. Compete al Consejo General del Notariado la adopción de las medidas técnicas de elaboración de tal código, que será individualizado para cada copia autorizada electrónica de la escritura pública o testimonio electrónico de la intervención de póliza mercantil que se expida debiendo comunicar a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aquellas medidas, que podrán ser modificadas mediante Instrucción de esta.

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	25/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



3. El código seguro de verificación será el instrumento técnico para que el otorgante o tercero a quien aquél 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.

4. Si no se dispusiera de código seguro de verificación, el notario a cuyo cargo esté legalmente el protocolo valorará el interés legítimo del solicitante, concediendo el acceso solicitado de considerarlo suficiente. En caso contrario y de manera motivada denegará el mismo, pudiendo ser recurrida su decisión ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Si lo solicitara el otorgante, el notario podrá además entregarle un traslado informativo de la escritura matriz o acta autorizada o de la póliza intervenida a la que se adicionará el código seguro de verificación que se remitirá, en todo caso, a través de la sede electrónica notarial».

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.

También prevé la legislación notarial en el apartado 4 del artículo 31 de la Ley del Notariado, un traslado informativo, con código seguro de verificación, pero sin firma electrónica avanzada (cualificada).

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).

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	26/28
		FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



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 aquél 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 aquél 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.

5. En el supuesto que se plantea en el presente expediente, tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles, un archivo informático con un código seguro de verificación.

Este archivo informático al descargarse por medio del Portal General del Notariado no incluye la firma del notario, extendiéndose un documento en el que se hace constar, entre otros extremos lo siguiente: *«Justificante de expedición de copia El presente justificante acredita que el Notario, en ejercicio de su función pública, ha expedido copia autorizada electrónica notarial del documento cuyos datos son los siguientes: [a continuación, consta el nombre del notario, fecha de la escritura y número de protocolo]».*

		Código Seguro de verificación:	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Página	27/28
FIRMADO POR	MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)			Fecha	25/04/2025
https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG					



Evidentemente al no constar la firma electrónica del notario, dicho archivo informático, no puede tener la consideración de copia autorizada.

Sin embargo, si el documento es descargado mediante el código seguro de verificación extraído del archivo informático por medio del portal restringido solo para registros de la Propiedad, con firma electrónica, en este supuesto el documento sí contiene la firma electrónica avanzada del notario, por lo que la copia sí tiene la consideración de autorizada.

En definitiva, a través del acceso restringido a los registros de la Propiedad puede accederse mediante el código seguro de verificación al documento con la firma cualificada del notario, por lo que el recurso debe ser estimado y la nota revocada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

		Código Seguro de verificación: FIRMADO POR	PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG MARIA ESTER PEREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Página	28/28
			https://sede.mjjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:aFqX-XfhD-FK2b-YHaG	Fecha	25/04/2025