

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5665 *Resolución de 6 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sabadell n.º 6, por la que se deniega la emisión de una nota simple de información continuada solicitada por correo electrónico.*

En el recurso interpuesto por don Mario González Ortiz, notario de Santa Coloma de Gramenet, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Sabadell número 6, doña Ester Sais Re, por la que se deniega la emisión de una nota simple de información continuada solicitada por correo electrónico.

Hechos

I

En fecha 10 de noviembre de 2022, don Mario González Ortiz, notario de Santa Coloma de Gramenet, remitió un correo electrónico a la dirección de correo del Registro de la Propiedad de Sabadell número 6 (...) desde la dirección de correo (...), con copia al Decanato de Registradores de Cataluña, en el que solicitaba la información registral en relación con determinada finca registral.

Dicho correo tenía el siguiente contenido:

«Se solicita por medio del presente escrito la información registral que consta en el documento adjunto.

A los efectos oportunos se hace constar:

– Que el artículo 175 del Reglamento Notarial exige que el notario “a los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos.”

El notario solicitante de la información registral declara que efectúa la solicitud de la información para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial.

– Que el notario no ha podido acceder por medios telemáticos al contenido del registro de la propiedad por lo que de conformidad con el segundo inciso del apartado 2 del citado artículo la solicitud se efectúa “mediante un escrito con su sello que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso telefax, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado cuarto de este artículo”.

– El procedimiento por el que ha optado el notario ha sido el correo electrónico. Por ello envía este correo desde su cuenta de correo electrónico (...) a la dirección de correo (...) El correo electrónico se envía con firma electrónica reconocida con Certificado emitido por Ancert FERN V2 para que el funcionario a cuyo cargo están los libros del registro pueda comprobar fehacientemente quien es el remitente del mensaje.

– Se recuerda el contenido del artículo 332.7 del Reglamento Hipotecario “Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento, estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico, siempre que garantice la protección e integridad de la base de datos”».

En el documento se indicaba que «se solicita que la información registral se facilite por correo electrónico a la siguiente dirección: (...)».

II

Recibido el citado correo electrónico en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 6, se remitió la siguiente contestación:

«Estimado Sr.,

Se ha recibido en el Registro de la Propiedad de Sabadell 6 un correo electrónico –con copia al Decanato de Registradores de Cataluña– con una solicitud de información registral, concretada dicha solicitud en un documento adjunto. Consta que se efectúa la solicitud de la información para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial. Y también indica que el procedimiento por el que ha optado el notario ha sido el correo electrónico y por ello envía este correo desde su cuenta de correo electrónico (...) a la dirección de correo (...), así como que el correo electrónico se envía con firma electrónica reconocida con Certificado emitido por Ancert FERN V2 para que el funcionario a cuyo cargo están los libros del registro pueda comprobar fehacientemente quien es el remitente del mensaje.

Primeramente, indicar que la Registradora titular del Registro de Sabadell 6 es totalmente favorable al uso de las nuevas tecnologías, como también lo es y ha sido siempre el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.

Y respecto a su concreta solicitud, procedo a realizar las siguientes consideraciones:

1) El artículo 175 del Reglamento Notarial apartado segundo, prevé como medio para el conocimiento de la titularidad y estado de cargas del inmueble, después de aludir a medios telemáticos y a imposibilidad técnica, a cualquier procedimiento, citando el telefax.

2) El artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario regula de manera detallada las solicitudes de información pedidas por los Notarios por telefax.

Procedo a destacar, por su innegable trascendencia, el apartado segundo “(...) La información, que el Registrador formalizará bajo su responsabilidad (...) deberá comprender no sólo los datos del folio de la finca a la que la solicitud se refiera y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el libro diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros notarios pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores”. Asimismo, destaca el siguiente apartado: “(...) el registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de la remisión de la información, deberá comunicar también al Notario, en el mismo día en que se haya producido la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios, reciba en el plazo indicado. (...)” Y el apartado 8.º indica “cuando el Notario no emplee telefax para obtener la información a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial se aplicará igualmente lo dispuesto en este artículo”. No se contempla de forma expresa el correo electrónico en el tenor literal del artículo 354.a) de la Ley Hipotecaria como medio de remisión de la información registrar con el valor de información continuada. No se prevé tampoco una referencia expresa de dicho medio en el citado art. 175RN.

3) Procede tomar en consideración los Fundamentos de Derecho de la Resolución de la DGSJYFP de 23 de mayo de 2022.

4) A su vez, tampoco se indica en su solicitud el medio por el cual debería remitirse la información registral continuada bajo la responsabilidad del notario solicitante de su recepción.

A efectos de atender su solicitud con la mayor seguridad y celeridad, y al tiempo con sujeción a lo legalmente previsto dada su trascendencia, indicarle que cabría la remisión

de la información solicitada mediante telefax –medio del que los preceptos citados hacen mención expresa– o bien también (como por ejemplo si tiene incidencias con fax, no dispone del mismo o no se halla operativo) mediante vía telemática, dada la interconexión registro-notario por esta vía, previa su solicitud por dicho medio indicando también de forma expresa dicho medio (la vía telemática) como medio de remisión por el Registro de Sabadell 6 de la información registral solicitada y la información registral continuada.

Quedamos a la espera de su solicitud en dichos términos y estaremos a su entera disposición para cualquier aclaración que pueda necesitar, todo ello a efectos de remitirle la información registral solicitada.

Reciba un afectuoso saludo, Ester Sais,
Registradora de la Propiedad de Sabadell 6».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Mario González Ortiz, notario de Santa Coloma de Gramenet, interpuso recurso el día 11 de noviembre de 2022 mediante escrito en base a las siguientes alegaciones:

«Primero. En la negativa de la registradora, tras aclarar que es favorable al uso de las nuevas tecnologías, constan los siguientes apartados:

Puntos 1 y 2: En estos dos apartados, la registradora advierte que ni el artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario ni el artículo 175 del Reglamento Notarial contempla de forma expresa el correo electrónico como medio para efectuar la solicitud. No hay nada que objetar acerca de la afirmación de la registradora en este punto. El artículo 175 del RN habla de un escrito que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso el telefax. No parece que tenga mucha trascendencia que el artículo no cite el correo electrónico ya que señala que el escrito podrá remitirse por “cualquier procedimiento”. No hay ninguna interpretación de la citada norma que nos pueda llevar a afirmar que sólo se podrá hacer la solicitud a través de los medios enunciados.

En el punto 3 la registradora señala que se debe tornar en consideración los fundamentos de derecho de Resolución de la DGSJYFP de fecha 23 de mayo de 2022. Dicha resolución se refiere a una solicitud realizada por un particular, no a la que realiza el notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial. Es decir, resuelve cómo se deben relacionar los ciudadanos con los registros. Por ello en los fundamentos de derecho de la citada resolución se observan, entre otros, los siguientes problemas “Nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicarnos vía email sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos (no sólo de los ficheros adjuntos como sucede en este caso).” Precisamente en este supuesto, el notario envió la solicitud por correo electrónico y con firma electrónica reconocida para que la registradora pudiera comprobar quién era el remitente del mensaje.

En el punto 4 la registradora señala que tampoco se indica en la solicitud el medio por el cual debería remitirse la información registral continuada.

En el documento adjunto al correo electrónico, denominado “solicitud nota 907”, en el apartado observaciones figura el siguiente texto:

Observaciones: Se solicita que en caso de que la finca esté sujeta a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, se hagan constar en la nota simple. Se solicita que la información registral se facilite por correo electrónico a la siguiente dirección: (...)

Le resulta sorprendente a este notario que la registradora solicite que de forma expresa se indique el medio de remisión por el registro de la información registral solicitada. A juicio del notario la solicitud es clara y no da lugar a ninguna duda.

En su virtud, se solicita:

– que la registradora facilite al notario la información registral solicitada a fin de que pueda preparar y autorizar una escritura pública. Si la registradora se negare a facilitar al notario dicha información, no se podrá autorizar la escritura pública solicitada por los interesados con los consiguientes perjuicios que esto ocasionaría a dichas personas.

– que se tenga por interpuesto recurso frente a la negativa de la registradora a facilitar la información registral solicitada. A efectos aclaratorios se ruega que se indique si el correo electrónico (remitido desde la cuenta *@correonorarial.org) es un medio adecuado para solicitar la información registral de conformidad con el artículo 175 del Reglamento Notarial, si es necesario que dicho correo sea firmado electrónicamente por el notario (sin perjuicio de que sea aconsejable como se ha hecho en este caso) y si es preciso alguna manifestación expresa acerca de la forma en la que el registro debe remitir la documentación.

Se hace constar que este recurso se presenta por vía telemática y con firma electrónica reconocida del Notario de Santa Coloma de Gramenet, Don Mario González Ortiz».

IV

La registradora 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, 17, 18, 19, 19 bis, 66, 221, 222, 222 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 354.a), 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 175 del Reglamento Notarial; el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de 10 de abril de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad formal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022, en relación con la denegación del asiento de presentación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero y 18 de febrero de 2013, 13 de octubre de 2014, 29 de marzo de 2016 y 23 de marzo y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de marzo y 4 de junio de 2020 y 23 de mayo de 2022.

1. Son datos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– Por el notario recurrente se remitió un correo electrónico a la dirección de correo del Registro de la Propiedad del Registro de Sabadell número 6 (...) desde la dirección de correo (...), con copia al Decanato de Registradores de Cataluña, en el que solicita información registral en relación con determinada finca registral.

– Desde el citado Registro de la Propiedad se comunicó, resumidamente, que no se contempla de forma expresa el correo electrónico en el tenor literal del artículo 354.a) de la Ley Hipotecaria como medio de remisión de la información registral con el valor de información continuada. Y tampoco hay una referencia expresa de dicho medio en el citado artículo 175 Reglamento Notarial. Y señala que se debe tornar en consideración los fundamentos de Derecho de la Resolución de este Centro Directivo de fecha 23 de mayo de 2022.

– El recurrente alega que el artículo 175 del Reglamento Notarial habla de un escrito que podrá remitirse por cualquier procedimiento, incluso el telefax, pero que no parece que tenga mucha trascendencia que el artículo no cite el correo electrónico, ya que señala que el escrito podrá remitirse por «cualquier procedimiento», por lo que no puede interpretarse que la citada norma señale que sólo se podrá hacer la solicitud a de los medios enunciados. Y respecto a la referencia a la Resolución antes citada, indica que se refiere a una solicitud realizada por un particular, no a la que realiza el notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial, que ha hecho uso de los correos corporativos y que la solicitud está firmada digitalmente por lo que no cabe duda de quien es el remitente.

2. Son dos los puntos que hay que tener en cuenta para la resolución de este recurso: de un lado, la consideración del correo electrónico como medio adecuado para solicitar y enviar información registral; y, de otro, si las conclusiones a las que ha llegado este Centro Directivo en anteriores Resoluciones, singularmente en la de 23 de mayo de 2022 invocada por la registradora, son de aplicación para el supuesto de que la solicitud de nota informativa la realice un notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial.

3. En cuanto a la primera de las cuestiones, la reciente Resolución de 23 de mayo de 2022, a la que hacen referencia registradora y el recurrente, señaló que la legislación hipotecaria en materia de nota simple obliga a que la manifestación de los libros del Registro deba hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos además de presenciales.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

En cuanto a la idoneidad del correo electrónico, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial.

Estas medidas pueden resumirse en:

– La elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos expresamente determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información.

– Asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje. Muchos ciberataques, de origen diverso, acceso no autorizado a la cuenta, suplantación visual de la identidad, introducción de código malicioso que utiliza la cuenta remitente para propagarse, etc., se originan cuando el atacante usurpa la identidad del usuario atacado de quien previamente ha obtenido la dirección de correo. Del mismo modo, el envío de

información sensible, confidencial o protegida a petición de un correo del que no se puede asegurar la identidad del remitente debe rechazarse. Es importante tener en cuenta que resulta muy sencillo enviar un correo con un remitente falso.

Nunca existe certeza de que la persona con la que nos comunicamos vía email sea quien dice ser, salvo en aquellos casos que se utilicen mecanismos de firma electrónica de los correos, no sólo de los ficheros adjuntos.

– Además de lo anterior, cualquier información sensible, confidencial o protegida que permanezca almacenada en el servidor de correo podría ser accedida por un atacante, lo que aconseja su borrado, con lo que no se cumplirían las exigencias de conservación de la información o debería almacenarse ésta junto con el correo electrónico del solicitante en otro repositorio.

– Debe así mismo asegurarse la limitación de determinadas herramientas, por ejemplo, desactivar la visualización html, para evitar que un código malicioso se ejecute a través del correo electrónico por cuya vía pueden llegar amenazas en forma de *malware* y ataques como el *phishing*.

En conclusión, para que el correo electrónico pueda considerarse un medio seguro para la remisión de información registral, debe reunir todos los requisitos anteriores.

El supuesto contemplado por la citada Resolución, ciertamente, hace alusión a una solicitud formulada por un particular. En el supuesto de este expediente, se utiliza un correo corporativo para la remisión de la solicitud, pero este hecho no implica que sea un correo designado solo y exclusivamente a efectos expresamente determinados y excluya la elección de cualquier otro correo. Tampoco el hecho de identificación del remitente impide la posibilidad de acceso y manipulación de su contenido.

Como se ha dicho, la falta de desarrollo normativo sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, en tanto no se produzca, continuar con el sistema actualmente establecido.

4. En cuanto a la segunda de las cuestiones planteadas, y enlazando con lo anterior, debe distinguirse la solicitud de nota informativa efectuada por cualquier interesado de la que realice un notario para dar cumplimiento al deber que le impone el artículo 175 del Reglamento Notarial.

La colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico inmobiliario, se vio impulsada por el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, que posteriormente fue derogado por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario, entre ellos los relativos a la emisión de publicidad registral previa al otorgamiento de escrituras públicas.

En ese momento, el telefax era la tecnología puntera para la transmisión de datos y documentos a través de la red telefónica monitoreada bajo estrictos protocolos de seguridad. Por este medio, la información se envía del remitente al receptor encriptada de punto a punto, directamente sin atravesar dominios públicos abiertos no seguros, servidores y agentes de phishing; no es atacable por virus; la única forma de interceptar una comunicación por telefax es a través de la intervención manual, lo que resulta muy difícil e incluso en este caso la señal no se puede decodificar. Otra gran ventaja del telefax es que el remitente siempre obtiene una notificación cuando se recibe la comunicación por telefax. Ahora bien, presenta la desventaja de no poder acreditar la hora exacta de recepción. Estas características han posibilitado la supervivencia del telefax y su actual adaptación a la tecnología virtual.

Aun presentando amplios márgenes de seguridad, cuando se adoptó el telefax como medio de intercambio de publicidad, el legislador incluyó entre los artículos reformados por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, el artículo 354 a) que regula minuciosamente el procedimiento de emisión de las solicitudes de información pedidas por los notarios mediante telefax, respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales. Dicho artículo conserva su redacción hasta la actualidad.

Además, la Instrucción de la entonces Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, considerando que la normativa derivada del citado Decreto era insuficiente, se refiere, entre otras medidas, en su artículo 4 –«Obligaciones profesionales»–, a la obligación, impuesta a los registradores por la Orden de 24 de febrero de 1993, sobre la llevanza de un telefax con línea de comunicación independiente, destinado a la recepción de peticiones de información registral y su remisión al notario autorizante, que debe estar en permanente funcionamiento durante las veinticuatro horas del día, obligación que hizo extensiva a los notarios, que deben expresar en la comunicación su número de telefax para para que el registrador, como medida de seguridad, compruebe su identidad con el que se emplea en la remisión.

Con la finalidad de adoptar las nuevas tecnologías y al mismo tiempo garantizar la seguridad jurídica, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, anunció que el registrador dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, y de los libros de inscripciones y de incapacitados, estableciendo que reglamentariamente se establecerían los criterios y procedimientos para mantener la información permanentemente actualizada en el plazo más breve posible.

La Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, consagró y desarrolló dicho criterio, modificando nuevamente el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria que quedó con la siguiente redacción: «La manifestación de los libros del Registro deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos. Dicha manifestación implica el acceso telemático al contenido de los libros del Registro. A tal efecto, si quien consulta es una autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo, cuyo interés se presume en atención a su condición, el acceso se realizará sin necesidad de intermediación por parte del registrador. Dicha autoridad, empleado o funcionario público deberá identificarse con su firma electrónica reconocida o por cualquier otro medio tecnológico que en el futuro la sustituya. Cuando el consultante sea un empleado o funcionario público, responderán éstos de que la consulta se efectúa amparada en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la legislación vigente. En todo caso, la autoridad, empleado o funcionario público no podrá acceder telemáticamente sin intermediación del registrador al Índice de Personas». Y añadió un nuevo artículo, el 222 bis, en un intento de dotar al sistema registral de la celeridad en el tráfico inmobiliario requerida por la sociedad, pero sin menoscabo de la seguridad jurídica preventiva que constituye su principal objetivo.

Por su parte, el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, por el que se modifica el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, reformó nuevamente el artículo 175 del Reglamento Notarial, de modo que, a los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto o negocio jurídico, dispone que el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos, en el momento inmediato más próximo a la autorización de la escritura pública bajo su responsabilidad. Señala el citado artículo que el acceso se realizará sin intermediación del registrador mediante el empleo de la firma electrónica reconocida del notario y en los términos previstos en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria. Y, en su apartado 4, regula el empleo de telefax o cualquier otro medio escrito.

A día de hoy, la previsión normativa contenida en el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria tras la Ley 24/2005, no se ha desarrollado reglamentariamente, de tal manera que la comunicación objeto de debate en este recurso debe seguir efectuándose por telefax, mientras la posibilidad de realizarla por correo electrónico (a «cualquiera otro

medio escrito» se refiere el artículo 175.4 del Reglamento Notarial) no sea objeto del necesario desarrollo (cfr. la disposición final primera del citado Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre), de forma que se garantice la seguridad en las comunicaciones y se cumplan las normas del esquema nacional de seguridad e interoperabilidad.

5. Finalmente cabe recordar, como así mismo se hizo constar en la citada Resolución de 23 de mayo de 2022, que las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, ha admitido como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, 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, se efectúan a través de la sede electrónica.

Y en cuanto al correo electrónico, su uso está indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede, siendo el facilitado por el interesado en el propio portal, con lo cual su designación goza de las mismas garantías de identificación.

Ciertamente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración Pública, pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción así mismo de medidas extremas de seguridad.

Mediante dicha sede electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas.

Las anteriores premisas pueden ser también de aplicación a la información registral emitida en el seno de la colaboración Notarías-Registro, pero en tanto no se desarrolle un nuevo sistema, debe utilizarse el canal específicamente previsto en la regulación actual.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 6 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.