

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15111 *Resolución de 30 de mayo 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 Inca n.º 2, por la que se deniega la expedición de diversas notas simples informativas.*

En el recurso interpuesto por don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, SL», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Inca número 2, doña María Alicia Echevarría Pérez, por la que se deniega la expedición de diversas notas simples informativas.

Hechos

I

La entidad «Egest Consultores, SL» solicitó, durante el mes de enero del año 2023, al Registro de la Propiedad de Inca número 2, la emisión de cinco notas simples. Dichas solicitudes se enviaron firmadas con certificado de firma electrónica a través del correo electrónico del Registro, con petición de emisión en formato papel y recogida en el propio Registro.

II

Dichas solicitudes fueron denegadas por el Registro de la Propiedad de Inca número 2 conforme a la siguiente calificación:

«Denegada la expedición de la/s nota/s simple/s solicitada/s por no ajustarse a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral, al haberse presentado por conducto incorrecto, de conformidad con los artículos 14.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, artículo 240 del Reglamento Hipotecario, artículo 112.5 de la Ley 24/2001, artículo 222 de la Ley Hipotecaria, así como Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022 y 14 de noviembre de 2022».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, SL», interpuso recurso el día 2 de marzo de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. El durante el pasado mes de enero la entidad Egest Consultores ha recibido, varias notas (5) de calificaciones de la registradora del Registro de Inca n.º 2 por las que se “deniega la expedición de notas simples solicitadas por no ajustarse a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad formal...”

Segundo. Se impugnan, por economía procesal, todas las resoluciones que se adjunta a este recurso y que son todas idénticas y del tenor literal siguiente:

“Denegada la expedición de la/s nota/s simple/s solicitada/s por no ajustarse a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral, al hacerse presentado por conducto incorrecto de conformidad con los artículos 14.1 de la

Ley 39/2015 de 1 de octubre, artículo 240 del Reglamento Hipotecario, artículo 112.5 de la Ley 24/2001, artículo 222 de la Ley Hipotecaria, así como resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022 y 14 de noviembre de 2022.”

Ese es el todo el texto del documento, que se adjunta a la presente impugnación, sin que conste fechado ni ningún otro fundamento particular en relación con los defectos apreciados por la Sra. Registradora.

Tercero. Las notas de calificación carecen de fundamento jurídico concreto, limitándose a listar una serie de disposiciones legales, sin especificar su aplicación al caso concreto, ni tampoco la vulneración o desajuste de las solicitudes de publicidad formal efectuadas con el ordenamiento jurídico.

Esto supone un incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece los requisitos exigibles de una nota de calificación, y de la doctrina al respecto de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y que ha dictaminado que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme la normativa vigente, que al consignarse los defectos, que a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (Res. 16 dic. 2021, 2 oct. 1998, 22 mar. 2021, 14 abr. 2021, 26 ene. 2011, 20 jul. 2012 y 18 nov. 2013).

No cumpliendo estos requisitos las calificaciones ahora recurridas se obstaculiza el derecho a la tutela judicial efectiva, y también al mismo tiempo las garantías de que dispone el recurrente, ya que, al desconocer los fundamentos jurídicos concretos en que la registradora funda su negativa a la expedición de publicidad formal no podrá impugnar esos razonamientos jurídicos para la correcta resolución de la controversia por este centro directivo encargado de conocer del asunto.

A mayor abundamiento, en la [sic] defectuosas notas de calificación tampoco hacen constar la registradora los medios de impugnación, órgano ante el que recurrir y plazo para la interposición de los recursos correspondientes, elementos que son esenciales y obligatorios.

Carecen también las mencionadas notas de calificación de fecha, elemento indispensable en cualquier documento de esta naturaleza, ni tampoco hacen referencia a datos registrales, número de asiento, o cualquier otro dato que permita identificar la solicitud de publicidad formal, todo ello con la aparente intención de dificultar el derecho de esta parte a recurrir o a ejercitar los derechos que le correspondan.

Cuarto. Originan las notas de calificación las solicitudes de publicidad formal remitidas al registro de la propiedad n.º 2 de Inca en la forma establecida según doctrina de este centro directivo, que establece que el correo electrónico es válido siempre que se ajuste a los requisitos de identificación mediante certificado digital, como es el caso que nos ocupa.

A pesar de que la nota recurrida hace mención al artículo 14 de la Ley 39/2015, es justo lo dispuesto en este artículo lo que permite, conjuntamente con lo dispuesto en el reglamento hipotecario la comunicación telemática con la oficina registral, con la diferencia de que esta parte solicita además que, en caso de no disponer el registro con los medios electrónicos suficientes para garantizar la devolución de publicidad formal por medios electrónicos se expida en formato papel. Nótese que el hecho de que la oficina registral no disponga de medios de seguridad suficientes para cumplir con la normativa no puede dar lugar a que el usuario o interesado deban perjudicarse, como es el caso.

Egest Consultores, entendiendo las limitaciones de la registradora, solicita que se expida la publicidad formal en formato papel. Es importante en este punto distinguir la diferencia ente la tramitación electrónica y la puesta a disposición del expediente. Es perfectamente posible y compatible, y además lo establece así la normativa, que se proceda a la tramitación electrónica de un expediente (léase solicitud de publicidad formal) y que una vez tramitado la puesta a disposición se efectúe en formato papel, a

elección del usuario o por imposibilidad (como es el caso de quien tramita el expediente). Es perfectamente posible además de legalmente obligatorio si se solicita, como es el caso, expedir la resolución en formato papel, de hecho, este centro directivo procede de esta manera y expide las resoluciones En formato papel, aunque el procedimiento se haya iniciado Por vía telemática. Esto es posible porque al disponer los registradores de la posibilidad de implementar CSV (código seguro de verificación) en sus documentos, conforme a lo dispuesto 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, se garantiza la veracidad de los documentos electrónicos y la copia en papel tiene valor de copia auténtica.

Es necesario explicar que el CSV es un código único vinculado a un documento, a una administración o entidad de derecho público y a un firmante, y permite comprobar la autenticidad de un documento mediante cotejo en la sede electrónica correspondiente, y a la vista de que la propia web del Colegio de Registradores dispone de este servicio, no hay obstáculo para que ni legal y ni por motivos tecnológicos o procedimentales se expida cualquier documento en formato papel con garantía de autenticidad.

Quinto. En primer lugar, el correo electrónico es un medio de comunicación válido para comunicarse con las administraciones y entidades y corporaciones de derecho público, ya que el artículo 4 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, así lo reconoce. Tal es la validez del correo electrónico como medio de comunicación que incluso el Colegio de Registradores tiene habilitado una cuenta de correo como registro de entrada para presentación de documentos, igualmente tiene cada registro de la propiedad cuentas de correo oficiales. El correo electrónico es un medio de comunicación válido y admitido por la normativa específica al respecto. No así otros medios de comunicación o sistemas de solicitud de publicidad formal que no disponen del pertinente amparo ni desarrollo normativo como es el FLOTI que intenta imponer la registradora.

Los certificados digitales de firma electrónica, que se utilizan por Egest Consultores SL para firmar tanto los correos electrónicos como los documentos adjuntos. Mediante este tipo de certificado electrónico, concretamente el expedido por la FNMT se verifica identidad de manera absolutamente indubitada, así como fecha y hora. En este sentido, el artículo 25.2 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 la que se deroga la Directiva 1999/93/CE, indica expresamente que

“Una firma electrónica cualificada tendrá un efecto jurídico equivalente al de una firma manuscrita”.

Sexto. Establece la normativa hipotecaria que la comunicación telemática es un derecho del usuario de los servicios registrales, y no puede ser limitado caprichosamente. Tanto es así, que es doctrina de la DGSJFP los requisitos que debe cumplir el correo electrónico para que pueda ser considerado medio válido, entre ellos utilizar cuenta corporativa y el uso de certificado y firma digital para la correcta identificación del remitente, extremos que se cumplen en las comunicaciones de esta mercantil como ya se ha expuesto.

La solución que facilita la registradora es la solicitud presencial, a pesar de que conoce que esto es otra limitación al acceso a la publicidad registral puesto que el domicilio social de esta mercantil es en Las Palmas de Gran Canaria, o bien por sistema FLOTI, ignorando la doctrina de esta Dirección General que establece que no se puede imponer el uso de este sistema, e ignorando las limitaciones de volumen de que dispone este sistema para entidades como Egest Consultores. A pesar de haber puesto en conocimiento de la Sra. Registradora todos estos argumentos insiste en impedirnos el acceso a la información registral.

Por todo lo expuesto, considera la recurrente que las calificaciones impugnadas no se ajustan a derecho por cuanto que la utilización del correo electrónico está prevista en el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, y cumple con los requisitos que ha establecido esta Dirección General para ser considerado medio apto de comunicación con las oficinas registrales».

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; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 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 esta 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 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; 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, 23 de mayo, 20 de octubre y 8 y 14 de noviembre de 2022 y 6 de febrero y 31 de marzo de 2023.

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

Por la entidad recurrente, en el mes de enero de 2023, a través de un correo electrónico, se solicita la expedición de cinco notas simples informativas, con petición de emisión en formato papel y recogida en el propio Registro.

Desde el citado Registro de la Propiedad se comunicó la denegación de la expedición de la nota simple solicitada por no ajustarse lo solicitado a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral.

El recurrente alega, en primer lugar, que la comunicación de la denegación de expedición de publicidad no reúne los requisitos de una nota de calificación, al limitarse a citar normas legales y Resoluciones de esta Dirección General y también por no contener los recursos que puedan interponerse. En segundo lugar, que las solicitudes cumplen con lo establecido en el artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria y que no es ajustado a Derecho entender como impedimento la total tramitación electrónica del expediente, puesto que puede efectuarse electrónicamente, y únicamente hacerse la comunicación o puesta a disposición en soporte papel, o bien facilitar la descarga al usuario en soporte electrónico.

2. Con carácter previo, respecto a la denegación de la emisión de publicidad, la negativa a expedirla es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Como tal la nota de calificación, debe reunir los requisitos que le son exigibles de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

En relación a la cuestión de la motivación de la nota de calificación, esta Dirección General ha afirmado (vid. Resolución de 16 de diciembre de 2021, por todas), que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. Del mismo modo, la nota de calificación debe estar debidamente firmada por el registrador y contener los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo de interposición.

Es evidente que la mera comunicación desde la aplicación efectuada, en este caso, no reúne todas las condiciones, sin que pueda justificarse su falta por el hecho de hacerse por los mismos cauces electrónicos que la petición, puesto que el programa de gestión utilizado por el registrador debe permitir emitir y notificar fehacientemente las notas de calificación con todos sus requisitos. Pero sí contiene la base legal por la cual se denegaba la emisión de dichas notas.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso, como sucede en este caso.

En este supuesto, además, se da las circunstancias de que las resoluciones invocadas por la registradora se refieren a recursos interpuestos por el mismo recurrente contra calificaciones denegatorias de la emisión de publicidad, por lo que no puede alegar desconocimiento en cuanto al contenido de las mismas.

3. Entrado en el fondo del recurso, la reciente doctrina de la Dirección General, en cuanto a la idoneidad del correo electrónico, 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.

La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la

elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información.

Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remitente antes de abrir un mensaje. Muchos ciberataques se originan cuando el atacante usurpa la identidad del usuario atacado de quien previamente ha obtenido la dirección de correo. El origen de estas acciones es diverso: acceso no autorizado a la cuenta, suplantación visual de la identidad, introducción de código malicioso que utiliza la cuenta remitente para propagarse, etc. 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 esta 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*.

4. Como así mismo se ha hecho constar reiteradamente, todo lo anterior ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo 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.

El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción vigente en el momento de emisión de la calificación, hacía referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hacía referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Reglamento 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.

Este Centro Directivo en su Instrucción de 10 de abril de 2000 articuló la interconexión recíproca entre los registradores con la finalidad de facilitar el uso de técnicas telemáticas en la solicitud y remisión de publicidad formal, de manera que el ciudadano pudiera obtener a través del registrador que elija y en tiempo real, la información que desee, dentro de los límites impuestos en la normativa vigente, evitando, como garantía de su veracidad, la manipulación o el televaciado del contenido del archivo mediante la ruptura del nexo de comunicación.

La Instrucción tuvo como objetivo crear una norma que impusiera a los registradores la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo un sistema de publicidad instrumental que permita la localización de las fincas inscritas en tiempo real jurídico, así como la solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada a través de servidores de integración en cada registro de la Propiedad y un servidor central en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (cfr. Exposición de Motivos de la Instrucción). Se estableció así la llamada red colegial que actúa como portal único para acceder a la información registral; el registrador, después del tratamiento profesional de la información, la remitirá, a la dirección de correo electrónico designada, a través de ese sistema.

Previamente, por vía de encomienda, en los términos del artículo 398.c del Reglamento Hipotecario y, por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1996 se establece que el Colegio de Registradores, a través de sus Servicios Centrales, ha de llevar el Índice General Informatizado de Fincas y Derechos. La forma de llevar ese índice informatizado no se señaló en la norma, sino que quedó a la decisión y responsabilidad del Colegio de Registradores y éste, por acuerdo de su Asamblea de Decanos de 15 de junio de 2001 determina la llevanza de dicho Índice Informatizado a través de la herramienta FLOTI. Y, finalmente, este Centro Directivo, en su Resolución de 27 de mayo de 2011 ordena al Colegio de Registradores de España que implemente modificaciones en el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI), denominado también Índice General Informatizado de Fincas.

Más recientemente la Instrucción de 9 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre interconexión de los Registros Mercantiles en su apartado sexto –Punto de acceso y remisión de datos por el Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y Bienes Muebles–, encomienda al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles el establecimiento de un punto de acceso propio para el sistema de interconexión de registros Mercantiles y añade que la información a que se refieren los apartados segundo, tercero y cuarto se remitirá a la Plataforma Central Europea y se recibirá de la misma a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Ciertamente, como ya se ha dicho anteriormente, 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 de medidas extremas de seguridad. El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores y bajo la dirección <https://sede.registradores.org/> regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los Registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio [registradores.org](http://www.registradores.org), además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos de carácter personal.

5. Esta previsión, ha sido confirmada por 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.

Dicha norma, modifica entre otras, la Ley Hipotecaria.

Las modificaciones se centran, fundamentalmente, en regular la sede electrónica general, la posibilidad de las comunicaciones de la ciudadanía y con otros organismos por medios electrónicos, la publicidad registral por estos mismos medios, la creación de un sistema informático registral adicional y un repositorio electrónico con información actualizada de las fincas.

Se modifican los apartados 2 y 9 del artículo 222, que quedan redactados como sigue:

«2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación».

«9. Al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, se dispondrá de los instrumentos necesarios para proporcionar a todos ellos información por comunicación electrónica, 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, salvo en lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad. En ningún supuesto, salvo en caso justificado de imposibilidad técnica para ser enviada electrónicamente, podrá remitirse información registral por fax».

Así mismo el artículo 240 en su nueva redacción establece: «Los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles».

6. Por último, debe analizarse la posibilidad de que las notas sean solicitadas telemáticamente y recogidas en soporte papel por el propio interesado o un tercero en su nombre, una mensajería en el caso de este expediente.

El registrador invoca lo dispuesto en el artículo 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que establece que «las personas físicas podrán elegir en todo momento si se comunican con las Administraciones Públicas para el ejercicio de sus derechos y obligaciones a través de medios electrónicos o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas»; añadiendo que «el medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado por aquella en cualquier momento».

Pero debe tenerse en cuenta el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, señala en su artículo 3, «Derecho y obligación de relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas», lo siguiente: «1. Estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, los sujetos a los que se refiere el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. 2. Las personas físicas no obligadas a relacionarse a través de medios electrónicos con las

Administraciones Públicas podrán ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con la Administración Pública de que se trate al inicio del procedimiento y, a tal efecto, lo comunicarán al órgano competente para la tramitación del mismo de forma que este pueda tener constancia de dicha decisión. La voluntad de relacionarse electrónicamente o, en su caso, de dejar de hacerlo cuando ya se había optado anteriormente por ello, podrá realizarse en una fase posterior del procedimiento, si bien deberá comunicarse a dicho órgano de forma que quede constancia de la misma. En ambos casos, los efectos de la comunicación se producirán a partir del quinto día hábil siguiente a aquel en que el órgano competente para tramitar el procedimiento haya tenido constancia de la misma».

De ambos artículos resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de éste.

Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria. El carácter privado de los derechos inscribibles y el carácter público del Registro se concilian atribuyendo al procedimiento registral carácter rogado en su iniciación y automático en su tramitación, de forma que, los interesados pueden iniciarlo o no, pero una vez iniciado, no es preciso obtener el consentimiento del interesado para que se desarrollen sus distintas fases ni éstas pueden variar por la voluntad de los interesados.

Solo supletoriamente es aplicable la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Este carácter del procedimiento registral es igualmente predicable para el supuesto de solicitud de notas simples de forma telemática. El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

Es de observar que el artículo 222 bis no ha sido objeto de modificación por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, antes citada.

Cuestión distinta es que, una vez culminado el procedimiento electrónico y finalizado con la emisión de la nota simple en formato y soporte electrónico, pueda disponerse, de ser necesario, su traslado en papel, pero la obtención de la nota deberá respetar los requisitos de solicitud y procedimiento anteriormente señalados.

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, 30 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.