

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20507 *Resolución de 14 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se deniega la expedición de una nota simple.*

En el recurso interpuesto por don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Manacor número 2, don Juan José Morán Calero, por la que se deniega la expedición de una nota simple.

Hechos

I

Con fecha 2 de agosto de 2022, se presentó una instancia con firma electrónica de don R. G. G., solicitando la expedición de una nota simple informativa de una finca, indicando que se hace por mandato de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» y que una determinada empresa de mensajería recogería la información registral.

II

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

«Datos Entrada.
N.º Entrada: 2912.
Fecha: 02/08/2022 Hora: 14:40:04.
Naturaleza: Documento Privado.
N.º Protocolo: 11244.
Notario:

Presentante: Egest Consultores S.L.

Hechos:

Denegada la expedición de nota simple por no ajustarse lo solicitado a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral.

La tramitación del procedimiento debe ajustarse al medio elegido para su iniciación, sin posibilidad alguna de alteración posterior. Así lo establece, para el procedimiento administrativo general, el artículo 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al conceder al interesado, de modo exclusivo, la facultad de alteración del modo de comunicación –de la Administración, con el propio interesado–, mas no del régimen, electrónico o manual, de tramitación del procedimiento. El cual, de este modo, por razones de índole racional y práctica, debe seguir el propio régimen de la solicitud realizada, de manera que si esta se formaliza en forma electrónica –a través de la sede del órgano correspondiente– sea la tramitación del mismo modo electrónico, mientras que, en el caso contrario, la Administración realice la actuación de manera manual o física.

En efecto, el apartado 1.º del artículo 14 de la Ley 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”. El interesado –que no se halle obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración– puede elegir el modo de acceso al servicio o actividad administrativa –electrónico, a través de la sede electrónica, o físico, a través del Registro General de la dependencia–, pero, una vez realizada la solicitud, debe permitir que la tramitación del procedimiento iniciado a su instancia sea objeto del tipo de tramitación correspondiente al propio modo de formulación de la solicitud presentada. Solo con posterioridad al inicio del procedimiento puede el interesado modificar su elección inicial, optando por un medio de comunicación –no de tramitación– diferente al correspondiente a su solicitud. Es el “medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas” el que puede modificarse, no el tipo de tramitación del procedimiento o la “forma” que ha de adoptar la propia actividad administrativa objeto del mismo.

Ese mismo régimen es el que debe presidir la actuación registral. Lo imponen, sobre todo, criterios de índole racional –pues resulta evidentemente contrario al sentido común que un procedimiento iniciado electrónicamente en la sede electrónica del órgano deba ser tramitado en forma manual, con todo el coste que ello lleva consigo, por el solo deseo del solicitante–; y lo impone la propia interpretación del régimen legal de acceso electrónico de los interesados a los servicios registrales. Pues, como afirma la Resolución de la Dirección General de 19 de noviembre de 2012 (BOE de 26 de diciembre), para la emisión de publicidad registral mediante la utilización de sistemas electrónicos –tal como ocurre en los casos de “petición de información” “hecha ante un registrador distinto del titular del Registro en cuyo archivo se encuentran los datos”– debe realizarse necesariamente “por el llamado sistema FLOTI”, esto es mediante “el mecanismo de interconexión creado por el Colegio de Registradores por encomienda de este Centro Directivo (...) para la petición y recepción de publicidad registral”; pues el FLOTI constituye el único sistema que, dentro del formato electrónico de tramitación de la solicitud, garantiza “el cumplimiento de los requerimientos de la Ley Orgánica de Protección de Datos”, impidiendo además la «pérdida o cesión involuntaria de datos», que “las comunicaciones no sean realizadas por canales abiertos” y que «implementa mecanismos que aseguran la confidencialidad” –cfr. Resoluciones de la misma DG de 24 de enero de 2013 (BOE de 26 de febrero) y 18 de febrero de 2013 (BOE de 19 de marzo).

Y en este sentido, por tanto, debe interpretarse la regla del artículo 227 de la Ley Hipotecaria –conforme a la cual, “la certificación se expedirá, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico, en los términos que reglamentariamente se establezcan”–; de manera que, como bien afirma el precepto de manera expresa, la facultad de elección del solicitante se concrete en la simple posibilidad de elección del soporte en que, finalmente, haya de ser remitida o puesta a disposición la información registral en favor del solicitante; o lo que es igual, en la facultad de que la notificación final, dentro del procedimiento, sea realizada en uno u otro formato, al modo como ocurre en el procedimiento administrativo (conforme al artículo 14.1 de la Ley de Procedimiento, antes referido).

Por todo ello, en definitiva, cuando el interesado, utilizando una de las vías de acceso electrónico al servicio registral –el portal general de acceso y presentación electrónica de títulos–, solicite de modo también electrónico la prestación del servicio registral –de publicidad–, debe realizarse dicha tramitación en forma también electrónica, mediante la utilización del servicio especialmente habilitado para ello: el FLOTI.

Para la obtención de la información registral solicitada puede utilizar cualquiera de estas dos opciones: a) Personarse en la oficina para realizar una solicitud presencial, si es que desea que el procedimiento se tramite de forma no electrónica y se entreguen las notas simples en papel en la oficina del Registro; b) Acudir a la plataforma FLOTI, a

través de la web del Colegio de Registradores, si desea que se haga una tramitación electrónica con remisión de las notas simples por esa misma vía.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Manacor 2 a día tres de agosto del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, S.L.», interpuso recurso el día 19 de agosto de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. Que Egest Consultores SL. actuando en cumplimiento de su objeto social, solicita de forma habitual y casi con periodicidad diaria peticiones de notas simples al Registro de la Propiedad de Manacor 2, en cumplimiento de los encargos efectuados por diversas entidades bancarias, que precisan de esta información registral.

Segundo. El pasado día 2 de agosto de 2022 se tramitaron solicitudes de publicidad formal (nota simple) a través de la sede electrónica alojada en el portal www.registradores.org, y dirigidas al Registro de la Propiedad número 2 de Manacor, tras la cumplimentación del pertinente formulario al respecto. Todo ello de acuerdo con el artículo 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, y según lo establecido en la Resolución de la DGSJFP 23 de mayo de 2022, que establece como medio de solicitud de publicidad formal la sede electrónica alojada en portal www.registradores.org.

La citada resolución establece literalmente:

“En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, 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.”

Tercero. Que, en respuesta a las solicitudes efectuadas, se recibió negativa a su expedición, sin argumento jurídico alguno, se acompaña copia de la notificación denegando el acceso a la información registral, en las que se indica tras un intento de fundamentación bastante deficiente, y sin coherencia lógica alguna ni en las premisas ni en las citas de resoluciones de la DGRN que no se ajustan al caso concreto, para finalmente decir:

“Por todo ello, en definitiva, cuando el interesado, utilizando una de las vías de acceso electrónico al servicio registral –el portal general de acceso y presentación electrónica de títulos–, solicite de modo también electrónico la prestación del servicio registral –de publicidad–, debe realizarse dicha tramitación en forma también electrónica, mediante la utilización del servicio especialmente habilitado para ello: el FLOTI.”

Como puede comprobarse la negativa a la emisión de publicidad formal no está fundamentada, carece totalmente de razón lógica ni legal de ningún tipo, ni por supuesto soporte normativo, siendo contraria a derecho, incumple lo dispuesto en el art 222 de la Ley Hipotecaria y concordantes, y lo resuelto por esta Dirección General en resolución de 23 de mayo de 2022 (BOE 14 junio 2022).

Hay que reseñar que la resolución precitada establece literalmente que no puede considerarse obligatoria la vía del FLOTI, extremo que intenta el Registrador que así sea por motivos económicos, ya que la solicitud de publicidad formal efectuada a través de la sede electrónica, además de ser la vía recomendada por esta Dirección General garantiza la integridad de la comunicación, así como la identidad. Debiendo el Sr

Registrador tramitar la solicitud de publicidad formal de modo electrónico y devolverla por esta vía como vienen haciendo otros registros de la propiedad.

Cuarto. Que siendo estos hechos constitutivos de delito esta parte interpondrá la correspondiente querrela, cuyo contenido hará llegar a esta Dirección General para que obre en el expediente a los efectos oportunos.

Quinto. Que se está vulnerando lo contenido en el artículo 222.bis de la Ley Hipotecaria que establece en cuanto a las solicitudes de publicidad formal:

3. El interés se expresará de forma sucinta en una casilla que advertirá de las limitaciones impuestas por el ordenamiento en relación al uso que puede darse a dicha información. No obstante, si el registrador entendiera que no ha quedado acreditado de modo suficiente dicho interés legítimo, podrá solicitar que se le complete éste. En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada.

4. La resolución sobre el acceso solicitado se notificará en el plazo máximo de un día hábil al solicitante y, caso de ser positiva, incorporará el código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada. Este contenido registral, que se limitará a los asientos vigentes, se pondrá de manifiesto al interesado durante el plazo de veinticuatro horas desde la notificación accediendo al mismo.

Si el registrador se negare injustificadamente a manifestar los libros del Registro, se estará a lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley Hipotecaria.

Se interpone el presente recurso por la negativa injustificada a la emisión de publicidad formal según lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecario.

Sexto. Este recurso tiene fundamento en la negativa reiterada a la emisión de publicidad formal, incurriendo en infracción muy grave según se determina en el artículo 566 del Reglamento Hipotecario y artículo 313.B.b de la Ley Hipotecaria.

Según lo expuesto, son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Único. Del Recurso y su contenido, según lo preceptuado en los artículos 326 y 327, en relación con lo establecido en los artículos 228, 236 y 237, todos de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Sobre los requisitos de la sede electrónica, 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 en relación con art. 2 de la Ley 40/2015.

Por lo anteriormente expuesto,

Solicito: Que se tenga por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos a trámite a los efectos del Recurso interpuesto, y previos los trámites legales oportunos, emita Resolución en la que se estime el recurso interpuesto, se exija al Sr. Registrador, para que cese en la conducta denunciada y ponga los medios necesarios para el correcto funcionamiento de la oficina del Registro, así como el legal cumplimiento de los plazos y tareas normativamente asignadas, y tras el oportuno expediente disciplinario se imponga la sanción reglamentariamente prevista, así como para que proceda a la emisión de la publicidad formal solicitada por la sede electrónica, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2022.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 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 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; 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 la Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de junio de 2020 y 23 de mayo de 2022.

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

– Por la entidad recurrente, con fecha 2 de agosto de 2022, a través del portal del Colegio de Registradores (<https://www.registradores.org>), presenta una instancia con firma electrónica de don R. G. G. solicitando la expedición de una nota simple informativa de determinada finca, indicando que se hace por mandato de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» y que una determinada empresa de mensajería recogería la información registral, presumiblemente en soporte papel.

– Desde el citado Registro de la Propiedad se comunicó a través de la propia Sede Electrónica la denegación del asiento de presentación y de la expedición de la nota simple solicitada por no ajustarse lo solicitado a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral.

Señala el registrador que la tramitación del procedimiento debe ajustarse al medio elegido para su iniciación, sin posibilidad alguna de alteración posterior, cita el artículo 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, e interpreta que, una vez realizada la solicitud, debe permitir que la tramitación del procedimiento iniciado a su instancia sea objeto del tipo de tramitación correspondiente al propio modo de formulación de la solicitud presentada. Solo con posterioridad al inicio del procedimiento puede el interesado modificar su elección inicial, optando por un medio de comunicación –no de tramitación– diferente al correspondiente a su solicitud. Es el «medio elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas» el que puede modificarse, no el tipo de tramitación del procedimiento o la «forma» que ha de adoptar la propia actividad administrativa objeto del mismo.

El recurrente alega, resumidamente, que limitar injustificadamente el acceso a información registral, siendo contrario a Derecho, incumple lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria y concordantes, y lo resuelto por esta Dirección General en Resolución de 23 de mayo de 2022. Igualmente, que se está incumpliendo con lo establecido en el artículo 222.bis, apartados 3 y 4, de la Ley Hipotecaria.

2. Con carácter previo, respecto a la denegación de la práctica del asiento de presentación, la negativa a la práctica del asiento de presentación 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.

A este respecto, debe recordarse que en la primera redacción del Reglamento Hipotecario el artículo 416 estableció que, ante la negativa a extender el asiento de presentación, cabía recurso de queja ante el juez de la localidad. La Ley 24/2001, estableció en el artículo 329 de la Ley Hipotecaria que cabía interponer recurso de queja ante esta Dirección General, con alzada ante el juez de la capital de la provincia, pero este último precepto quedó derogado y dejado sin contenido por la Ley 24/2005, por lo que actualmente la cuestión carece de una regulación directa.

No obstante, este Centro Directivo ha entendido (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

3. 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 con 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.

En el supuesto de este recurso la nota de calificación está debidamente fundamentada al consignarse los obstáculos que, a juicio del registrador, se oponen a la solicitud de información pretendida y está debidamente firmada, si bien se omiten los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo de interposición.

Ahora bien, es evidente que, a pesar de dicha omisión el interesado ha procedido a la interposición del recurso alegando cuanto le ha convenido para su defensa, por lo que cabe la tramitación del expediente.

4. Entrado en el fondo del recurso, se produce una denegación del asiento de presentación, la reciente Resolución de 23 de mayo de 2022, 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.

Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

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.

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*.

5. Como asimismo se hizo constar en la citada Resolución, 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, antes citado y al que alude el recurrente, hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo

electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, 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.

6. 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.

Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos.

La tramitación del procedimiento de expedición de notas simples debe por tanto ajustarse al medio elegido desde su iniciación hasta su conclusión con la puesta a disposición de la nota simple emitida.

En la portada de la Sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los tramites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas.

En cuanto a la presentación telemática de documentos, está destinada a causar un asiento de presentación en el Libro Diario de Presentación del Registro o a complementar un asiento previo ya existente, como sucede, por ejemplo, con la aportación de las cartas de pago acreditativas del pago de los preceptivos impuestos.

Respecto a la tramitación electrónica de las notas simples a través de la Sede Electrónica, se cumplen todos los requisitos a que hacen referencia los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, incluido el último inciso de este artículo que señala: «6. Las notificaciones a que se refiere este artículo entre el registrador y el solicitante se realizarán en la dirección de correo electrónico que designe éste y deberán contar con la firma electrónica reconocida del registrador».

Las notificaciones a las que hace referencia son las comprendidas en los puntos 3 en cuanto a la acreditación del interés legítimo, «3. (...) En todo caso, el registrador deberá notificar al solicitante en el plazo máximo de veinticuatro horas si autoriza o deniega el acceso, en este último caso de forma motivada», y 4 en cuanto a la resolución sobre el acceso solicitado del mismo artículo, «4. (...) se notificará en el plazo máximo de un día hábil al solicitante y, caso de ser positiva, incorporará el código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada».

7. En el supuesto de este expediente, al parecer, la solicitud de información registral se ha presentado erróneamente a través del acceso a la presentación telemática.

La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, para cuyo cumplimiento efectivo ha sido implementada, desarrollada y puesta en marcha por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles la citada sede, en la regla tercera del artículo 112.5, en su dicción literal tras la modificación efectuada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad, señala:

«5. Respecto de la presentación de documentos judiciales, administrativos o privados que puedan causar inscripción en los diferentes Registros se estará a las siguientes reglas: (...)

3.^a Con carácter excepcional y sólo en los casos y con los requisitos expresamente previstos en las Leyes y los Reglamentos Hipotecario y del Registro Mercantil para los documentos privados en soporte papel, podrá practicarse la inscripción de documentos electrónicos con firma electrónica reconocida que sean soporte de documentos privados presentados telemáticamente en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.»

Por su parte el artículo 420 del Reglamento Hipotecario regula los casos en los que los registradores no extenderán asiento de presentación, dichos supuestos son los siguientes:

- «1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.»

Es doctrina de esta Dirección General que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

En el supuesto de este expediente es evidente que la solicitud de nota simple en ningún caso son objeto de presentación, pues su finalidad es obtener la información que consta en el Registro de la Propiedad sobre una finca o inmueble, no la de producir operación registral alguna.

8. 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, que 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 este.

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.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de noviembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.