

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9510 *Resolución de 27 de marzo de 2023, 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 Eivissa n.º 4, por la que se deniega la emisión de una nota simple informativa.*

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 el registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la emisión de una nota simple informativa.

Hechos

I

El día 13 de diciembre de 2022 se solicitó por correo electrónico al Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 la emisión de publicidad formal en forma de nota simple relativa a las fincas registrales de un determinado titular.

II

Recibida la citada solicitud en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Se deniega la emisión de la nota simple por el siguiente hecho:

1.º Porque la solicitud de nota simple por correo electrónico no es medio admitido por la Ley, ya que no está amparado por nuestro ordenamiento jurídico al no disponer de las garantías técnicas suficientes para conocer con rigor la identidad del solicitante, día y hora de la emisión de la petición y de la recepción de la misma archivo de las peticiones, cumplimiento de la normativa de protección de datos..., extremos cuya acreditación son necesarios en orden al ejercicio del control legal de la publicidad formal del Registro de la Propiedad en los términos legalmente establecidos.

No obstante, es necesario puntualizar que, si bien es cierto que durante el período del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/202, de 14 de marzo, se admitió excepcionalmente, la petición y envío de notas simples por correo electrónico, tal posibilidad dejó de existir cuando tal estado decayó.

Y, a mayor abundamiento, aunque es correcto que los ciudadanos tienen derecho a relacionarse con la Administración por medios electrónicos, sin embargo, no cualquier medio telemático es apto para la solicitud y emisión de publicidad formal sino, sólo aquellos que permitan con seguridad y certeza el cumplimiento de unas garantías mínimas e idóneas en aras de la salvaguarda del ordenamiento jurídico y de la protección de datos de los titulares registrales, garantías que, al día de hoy, no pueden ser satisfechas por el correo electrónico ordinario, teniendo en cuenta además, la normativa hipotecaria en materia de publicidad formal que regula de manera rigurosa la emisión de publicidad formal del Registro de la Propiedad, la cual ha de ser interpretada de forma estricta por el registrador de la propiedad en orden a proteger y cumplir con este Derecho y con la legislación de Protección de Datos, no admitiendo interpretaciones amplias o flexibles que permitan soslayar esta normativa y, por consiguiente, la protección de datos de los titulares registrales.

Finalmente, se ha de agregar que, el registrador de la propiedad tiene la obligación de calificar todas las solicitudes de publicidad formal que se presentan en el Registro de la Propiedad, y, en su caso, emitir, suspender o denegar la emisión de tal publicidad bajo su responsabilidad civil y penal en los respectivos casos, debiendo, a la hora de calificar tal extremo, observar por el cumplimiento de la normativa hipotecaria y de protección de datos, entre otras disposiciones, no pudiendo emitir tal publicidad formal de manera automática sin realizar tal calificación y exigir la observación de tales normas jurídicas.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario.

Se deniega la presentación de la instancia presentada en el Libro Diario del Registro de la Propiedad por el siguiente hecho:

1.º Porque tal instancia no es título apto para que, previa calificación por el registrador de la propiedad, pueda ocasionar un asiento en los libros del Registro de la Propiedad, debiendo tener presente que, en esta institución solo pueden ser presentados los títulos que, de manera palmaria y evidente pueden producir un asiento en los libros que integran el archivo del Registro de la Propiedad, lo que no es el caso presente, dado que, ante todo se ha de tener en cuenta que por consecuencia del principio de legalidad al Registro de la Propiedad solo pueden acceder los títulos públicos y, aunque el documento privado está admitido en ciertos supuestos, tales hipótesis han de ser objeto de interpretación estricta y muy rigurosa, no siendo el supuesto actual, por lo que, se resuelve, en consecuencia, denegar la presentación de la instancia en el Libro Diario del Registro de la Propiedad presentada por correo electrónico porque no puede causar un asiento en los libros del Registro de la Propiedad, sin perjuicio de añadir que, como se ha expuesto en el número anterior, el correo electrónico no es cauce idóneo para pedir publicidad formal, por lo que, tampoco lo es, como es obvio, para presentar titulación en el Registro de la Propiedad.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho:

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta nota de calificación (...)

El registrador de la propiedad, Álvaro Esteban Gómez (firma ilegible).-Ibiza, 16 de diciembre de 2022.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R.G.G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, SL», interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. El pasado día 16 de diciembre de 2022 se ha recibido nota de calificación del registrador titular del registro de la propiedad n.º 4 de Ibiza por la que se “deniega la expedición de notas simples solicitadas...”.

Segundo. En la resolución ahora impugnada se basa en la falta de regulación normativa sobre la comunicación con el registro de la propiedad a través de correo electrónico. Indica literalmente la nota de calificación que “la comunicación con el registro de la propiedad por correo electrónico no es un medio admitido por la Ley, ya que no dispone de las garantías técnicas suficientes para conocer con rigor la identidad del solicitante, día y hora de la emisión de la petición y de la recepción de la misma, cumplimiento de normativa de protección de datos..., extremos cuya acreditación son necesarios en orden al ejercicio del control legal de la publicidad formal del Registro de la Propiedad en los términos legalmente establecido”.

Tercero. La nota de calificación tiene como argumento principal que el correo electrónico no es un medio admitido por la Ley, este extremo es totalmente erróneo y desvela un profundo desconocimiento de la normativa al respecto.

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. No es cierto que el correo no sea un medio de comunicación admitido por la ley.

En segundo lugar, sobre el hecho alegado de que no dispone de las garantías técnicas suficientes desconoce el Sr. Registrador el funcionamiento y uso de 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) N.º 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por 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.”

Por lo expuesto es evidente que los argumentos expuestos para fundamentar la nota de calificación no tienen soporte jurídico, ni están amparados en norma alguna.

Cuarto. Que sobre la alegación contenida en que debe salvaguardarse la normativa de protección de datos, no indica el registrador qué aspecto de la normativa se vulnera, esto es porque no hay ningún aspecto que se vulnere, ya que esta entidad cuenta con un procedimiento absolutamente ajustado a la normativa de protección de datos.

Quinto. En cuanto a que el procedimiento de solicitud de publicidad formal está regulado rigurosamente por la normativa hipotecaria es otro error de la calificación ahora impugnada, ya que si bien no regula expresamente el correo electrónico tampoco lo prohíbe ni tampoco establece el canal a través hay que hacerlo.

Lo que sí establece la normativa hipotecaria es indicar 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.

Simultáneamente decae el argumento esgrimido de que a pesar del derecho de los usuarios a comunicarse por medio electrónicos no puede entenderse válido el correo electrónico, puesto que como se ha detallado se cumple con los requisitos establecidos por este Centro Directivo.

En resumen, la resolución ahora impugnada no se ajusta 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.

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 el correo electrónico como canal de comunicación válido, 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 39/2015.

Sobre el derecho de comunicación de los usuarios con el registro de la propiedad por medios electrónicos, artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

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, revocando y dejando sin efecto nota de calificación ahora recurrida.»

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 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 4 de junio de 2020, 23 de mayo, 20 de octubre y 8 y 14 de noviembre de 2022 y 6 de febrero de 2023.

1. La cuestión que se plantea en este expediente es determinar si cabe la solicitud de notas simples al Registro de la Propiedad a través del correo electrónico.

El recurrente envió la solicitud de información mediante correo electrónico al Registro de Eivissa número 4 solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones ya que la solicitud de

nota simple por correo electrónico no es medio admitido por la Ley, ya que no está amparado por nuestro ordenamiento jurídico al no disponer de las garantías técnicas suficientes para conocer con rigor la identidad del solicitante, día y hora de la emisión de la petición y de la recepción de la misma archivo de las peticiones, cumplimiento de la normativa de protección de datos..., extremos cuya acreditación son necesarios en orden al ejercicio del control legal de la publicidad formal del Registro de la Propiedad en los términos legalmente establecidos.

Ante dicha comunicación el peticionario interpone recurso señalando, resumidamente, que 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, y que el uso de los certificados digitales de firma electrónica, garantizan la identidad de manera absolutamente indubitada, así como fecha y hora.

2. La posibilidad de expedir publicidad formal solicitada a través de correo electrónico, ha sido objeto de recientes resoluciones citadas en los «Vistos».

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, cabe recordar lo dispuesto en la Resolución de 23 de mayo de 2022, reiterada por las posteriores, debemos partir de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico

La Instrucción tiene como objetivo crear una norma que imponga 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).

Dicha Instrucción establece en su apartado segundo que «el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España habilitará una página “Web” en Internet, que sirva como portal único para acceder al sistema de publicidad formal e instrumental coordinado, basado en los datos obrantes en el Índice Informatizado de Fincas y Derechos, y que permita, a través de cualquier Registrador, la localización registral de la finca y la obtención por el interesado de publicidad formal por medio de correo electrónico».

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto.

En este sentido el artículo 332 del Reglamento Hipotecario dispone en sus últimos párrafos lo siguiente:

«7. 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.

8. A través de una red de intercomunicación, los Registradores podrán recibir solicitudes de notas simples, cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del

solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los plazos legales para la emisión de publicidad. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.

9. Los Registradores deberán estar comunicados directamente con el Índice General Informatizado de fincas y derechos a que se refiere el artículo 398 c) de este Reglamento, para la obtención de la información de su contenido, dejando constancia en sus archivos de la identidad del solicitante y del motivo de la solicitud.»

Así lo dijo igualmente este Centro Directivo en su Resolución de 18 de febrero de 2013, al establecer, en relación a una petición de nota simple con relación a fincas solicitadas en otro Registro, que solo el mecanismo de interconexión creado por el Colegio de Registradores por encomienda de este Centro Directivo es susceptible de ser utilizado para la petición y recepción de publicidad registral a través de Registro distinto del competente por razón de la situación de la finca sobre la que se solicita información.

Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas.

Ahora bien, para la determinación de un cauce adecuado debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal, y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

Excepcionalmente la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, durante la vigencia del Estado de Alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, a la que hace referencia el registrador en su nota, flexibilizó la exigencia de firma electrónica en las solicitudes de notas simples, dada la situación de urgencia existente en la pandemia por COVID-19, pero una vez que ha dejado de tener aplicación, resurge la necesidad de que la solicitud de la nota simple se haga presencialmente, a través de la intranet colegial o con firma electrónica.

3. La legislación hipotecaria en materia de nota simple obliga a que la manifestación de los libros del Registro en que consiste la nota simple 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 del 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.

4. El correo electrónico (e-mail) es un servicio de red para permitir a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades.

Este riesgo debe ser debidamente considerado cuando, como en el caso de los registrales, la información que se transmita este bajo el amparo de la protección de datos.

Existen numerosos proveedores de servicios de Internet que proporcionan cuentas de correo electrónico gratuitas (gmail, yahoo, hotmail, etc.) que los usuarios pueden configurar y usar en sus ordenadores privados, fuera del perímetro de seguridad tanto del propio interesado como del receptor de los mensajes.

Por ello 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 este sea también corporativo, así mismo deben 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 e-mail 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).

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 muchas amenazas en forma de malware y ataques como el phishing.

5. 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 indicado preferentemente para la notificación de existencia de actuaciones en la sede, es 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.

6. El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado hace referencia expresa a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales. En el ámbito que nos ocupa la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través del

portal web de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>

El uso de dicho sitio implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos. Entre dichos controles podemos citar los siguientes:

a) Que el certificado con el que se accede sea de una entidad de confianza publicada por la TLS en cumplimiento de la normativa EIDAS de la Unión Europea. Las principales características que definen esos certificados de seguridad son:

Cifrado. Los datos que se intercambian son cifrados, impidiendo que ningún tercero pueda acceder a su contenido.

Integridad de los datos. Mientras se realiza la transferencia, los datos no pueden ni modificarse, ni dañarse, sin que este proceso sea detectado.

Autenticación. Permite acreditar a los usuarios la identidad del servidor web (verificando la existencia legal de la empresa y que es dueña del sitio web).

b) Sellado de tiempo válido y emitido por una autoridad de confianza para la TLS en cumplimiento de normativa EIDAS.

c) Verificación de la vigencia o no revocación del certificado. La revocación del certificado debe basarse en una referencia temporal válida, por lo que el punto (b) es obligatorio. Sin sello de tiempo asociado, no es posible hacer una verificación del estado en ese momento con todas las garantías requeridas. La evidencia de revocación debe estar disponible para su valoración por parte del registrador, y así ocurre en la Sede Electrónica de los Registradores.

d) Conexión con el libro de entrada del Registro en el caso de presentación telemática y al escuchador de publicidad del servidor del Registro. Igual que la presentación o petición de publicidad física tiene conexión directa con el libro de entrada, también la efectuada a través de la Sede Electrónica de los Registradores tiene dicha conexión.

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.

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

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