

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18786 *Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.*

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 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se deniega la extensión de un asiento de presentación.

Hechos

I

El día 5 de julio de 2022 se efectuaron por la entidad Egest Consultores, SL, nueve solicitudes de publicidad formal a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, Estas solicitudes se efectuaron a través la sede electrónica alojada en <https://sede.registradores.org/site/home>.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, éste comunicó a través de la propia Sede Electrónica lo siguiente:

«Notificación no expedición asiento

Denegada la práctica del asiento de presentación del escrito recibido en fecha de hoy, por vía telemática, al tratarse de un documento no inscribible:

Hora Presentación: 11:14

Fecha Documento: 05-07-2022.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad Egest Consultores, SL, interpuso recurso el día 27 de julio de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. Que Egest Consultores SL. Actuando dentro de su objeto social, solicita de forma habitual y casi con periodicidad diaria peticiones de notas simples al Registro de la Propiedad número 1 de Inca.

Normalmente y sin incidencias estas solicitudes se efectuaron siempre a través de correo electrónico debidamente identificados mediante certificado expedido por la FNMT.

Segundo. Nunca se produjeron incidencias hasta que por parte del personal de la oficina del Registro se nos comunicó (durante la última semana del mes de junio) que el correo electrónico no estaba permitido como medio para solicitar publicidad formal de acuerdo con el contenido de la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2022.

Tercero. Inicialmente se comunicó al Registro que el contenido de la resolución alegada no era el que estaban interpretando, y que además el art. 222.9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 222.bis.6 establecen el derecho del usuario a utilizar el medio de comunicación de su elección.

Sin embargo, dada la rotunda negativa, y las pérdidas económicas que estaba sufriendo esta entidad se decidió, aplicando lo especificado literalmente en la citada Resolución de 23 de mayo de 2022, solicitar nuevamente las notas simples mediante la sede electrónica, alojada aquí en <https://sede.registradores.org/site/home> y aplicando escrupulosamente el contenido de la resolución, y en beneficio de ambas partes para garantizar una comunicación segura.

Cuarto. Que el día 5 de julio de 2022 se efectuaron las siguientes solicitudes de publicidad formal a través de la sede electrónica del Colegio de Registradores (...):

- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6036788 y referencia 2544, efectuada a las 11:00:30 horas, y con registro de entrada 2022/105979.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6036939 y referencia 2545, efectuada a las 11:04:48 horas, y con registro de entrada 2022/105981.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6037318 y referencia 2546, efectuada a las 11:14:42 horas, y con registro de entrada 2022/105982.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6037446 y referencia 2547, efectuada a las 11:18:41 horas, y con registro de entrada 2022/105983.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6041305 y referencia 2550, efectuada a las 12:50:32 horas, y con registro de entrada 2022/105989.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6042847 y referencia 2551, efectuada a las 13:28:16 horas, y con registro de entrada 2022/105993.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6037579 y referencia 7370, efectuada a las 11:22:27 horas, y con registro de entrada 2022/105984.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6037728 y referencia 7373, efectuada a las 11:26:40 horas, y con registro de entrada 2022/105985.
- Solicitud de nota simple, identificador WEBT6037846 y referencia 7375, efectuada a las 11:30:18 horas, y con registro de entrada 2022/105986 (...)

Quinto. Que estas solicitudes se han efectuado a través la sede electrónica alojada en <https://sede.registradores.org/site/home>, y siguiendo las directrices establecidas 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.

Igualmente, las solicitudes cumplen con lo establecido en el artículo 222.bis de la Ley Hipotecaria, que en su último párrafo indica que:

“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”, lo que el Registrador y esta Dirección General parecen ignorar.

Sexto. Que el Registro de la Propiedad comunicó a través de la propia sede electrónica, mediante un documento sin firmar, sin que constituya una calificación negativa, y sin pie de recurso que no se tramitaría la solicitud de publicidad formal por no ser un documento inscribible.

El Registro efectuó una de estas comunicaciones por cada una de las solicitudes de notas simples tramitadas, todas idénticas y todas incumpliendo la ley hipotecaria y el reglamento que la desarrolla, por varios motivos, desde no facilitar el régimen de recursos de esa resolución, a no cumplir con los requisitos de una calificación negativa, incluyendo el limitar injustificadamente el acceso a información registral.

Séptimo. Que Egest Consultores, a través de quien suscribe, y para evitar la formalización de recursos (y el inicio de los pertinentes procedimientos judiciales), y en aras a una normalización en las comunicaciones efectuó llamada telefónica, el día 7 de

julio, para aclarar la situación, debido a que no se permite la solicitud de notas simples por esta entidad ni a través de correo electrónico ni mediante la sede electrónica.

En la conversación mantenida se explica que están incumpliendo la propia Resolución de esta Dirección General que dicen querer hacer cumplir. El personal con quien se habla ratifica la negativa e incluso se niega a facilitarme una cita telefónica para tratar el tema con la Sra. Registradora. Si bien es cierto que, tras el oportuno correo electrónico dirigido al decanato de Registradores comunicando la negativa, la Sra. Registradora se puso en contacto telefónico con el ahora recurrente al día siguiente, y tras una breve conversación ratifica que esta entidad no tiene acceso a publicidad formal de ese Registro ni por correo electrónico ni por sede electrónica.

Octavo. 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.

Noveno. La naturaleza de este recurso es la establecida en el artículo 228, 237 y concordantes de la Ley Hipotecaria, por la extemporaneidad reiterada en 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.

La notificación remitida por el Registro de la Propiedad no puede por su propia naturaleza y formalidad entenderse ni interpretarse como una calificación negativa, sin que se incurra en ilícito penal.

Décimo. Se adelanta desde ahora, y a los efectos oportunos de futuros procedimientos de esta entidad tanto administrativos ante esta Dirección General como en vía civil, administrativa y penal, que el acceso a la sede electrónica no puede depender del acceso como abonado a un determinado servicio de pago, sino a través de identificación mediante certificados electrónicos según lo dispuesto en los artículos 15 y 29 del Decreto 203/2021, de 30 de marzo, y cualquier funcionamiento anómalo de la administración dará lugar a la exigencia de responsabilidad patrimonial y cuantas acciones amparen a esta mercantil en el legítimo ejercicio de sus derechos.

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.»

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022 en relación con la denegación del asiento de presentación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero y 18 de febrero de 2013, 13 de octubre de 2014, 29 de marzo de 2016 y 23 de marzo y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 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 se solicitaron varias notas simples informativas de fincas sitas en la demarcación judicial correspondiente al Registro de la Propiedad de Inca número 1 a través de la Sede Electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>.

– Desde el citado Registro de la Propiedad se comunicó a través de la propia sede electrónica lo siguiente: «Notificación no expedición asiento Denegada la práctica del asiento de presentación del escrito recibido en fecha de hoy, por vía telemática, al tratarse de un documento no inscribible: Hora Presentación: 11:14 Fecha Documento: 05-07-2022».

El recurrente alega resumidamente en primer lugar, que dicha comunicación no reúne los requisitos de una nota de calificación desde no facilitar el régimen de recursos de esa resolución, a no cumplir con los requisitos de una calificación negativa, incluyendo el limitar injustificadamente el acceso a información registral. En segundo lugar, que estas solicitudes se han efectuado a través la Sede Electrónica alojada en <https://sede.registradores.org/site/home>, y siguiendo las directrices establecidas 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. Igualmente, que las solicitudes cumplen con lo establecido en el artículo 222.bis de la Ley Hipotecaria que en su último párrafo indica que: «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».

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 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 dichas 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 también en los casos de denegación del asiento de presentación.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (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, 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.

4. Entrando en el fondo del recurso, 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 así mismo 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 garantice 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 trámites 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 a que hace referencia el recurrente y 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, «(...) 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, «(...) 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, las solicitudes de información registral se han 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:

«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 las solicitudes de notas simples 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. En consecuencia, procede confirmar la nota de calificación.

Ello no obstante, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

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, 20 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.