

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8159 *Resolución de 13 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 la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife 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 la Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña Paula Calvo Sánchez, por la que se deniega la emisión de una nota simple informativa.

Hechos

I

La sociedad «Egest Consultores, SL» efectuó solicitud de nota simple informativa al Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, a través del correo electrónico del Registro. En dicho correo electrónico se adjuntaban tres archivos. En cada uno de ellos, se identificaba la finca solicitada y el interés legítimo alegado, y estaban firmadas con firma electrónica por don D. R. G., como representante.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación.

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

I. En fecha 18 de noviembre se recibió en el correo electrónico de este Registro solicitud de expedición de publicidad, el cual causó la entrada número 3203 del año 2022. En dicho correo electrónico se adjuntaban tres archivos. En cada uno de ellos se identificaba la finca solicitada fincas 3510, 19367 y 19371 de Candelaria, el interés legítimo alegado, y se encontraban firmadas con firma electrónica por D. R. G., como representante. En el cuerpo del correo electrónico al que dichos archivos adjuntos acompañaban se hacía referencia a la Resolución de la DGSJyFP de 23 de mayo de 2022, citándose textualmente párrafos de dicha resolución.

Por el mismo conducto (correo electrónico) esta Registradora contestó en fecha 21 de noviembre indicando no haber lugar a dicha solicitud, en base a la misma resolución.

En fecha 22 se recibió respuesta de Egest, solicitando calificación formal.

Fundamentos de Derecho:

I. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las

escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

La calificación registral de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada y no impedirá el procedimiento que pueda seguir ante los tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. (artículo 101 del Reglamento Hipotecario).

II. En la Resolución citada por el presentante (RDGSFyFP de 23 de mayo de 2022 se indica que “8. El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado, hace referencia 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 de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>.

El uso de dicha sede 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”.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Paula Calvo Sánchez, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número cuatro, acuerda:

1.º Denegación la expedición de notas simples solicitadas, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de Tenerife a veinticuatro de noviembre de dos mil veintidós. La Registradora. Paula Calvo Sánchez (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. G., Abogado, Administrador Único de la entidad «Egest Consultores, SL», interpuso recurso el día 19 de diciembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primero. Que mediante el presente escrito la entidad a la que represento interpone recurso previsto en el artículo 236 y 237, y en relación con los artículos 324, 328 y concordantes de la Ley Hipotecaria, texto refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, contra la nota de calificación de 24 de noviembre de 2022 emitida por doña Paula Calvo Sánchez, Registradora titular del registro de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4.

Segundo. El presente recurso se basa en los hechos y fundamentos de Derecho que se detallan a continuación:

Hechos:

Primero. El pasado día 28 de noviembre de 2022 se ha recibido nota de calificación de la Registradora titular del Registro de la Propiedad número 4 de Santa Cruz de Tenerife 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. Sin embargo, en la misma se detallan los requisitos exigidos por el Centro Directivo para la validez de las comunicaciones por este medio. Las comunicaciones remitidas por esta entidad cumplen con todos los requisitos como así lo admite la propia nota de calificación

Tercero. La nota de calificación ahora impugnada indica expresamente que “... la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos del uso del correo electrónico a efectos de solicitar y recibir publicidad formal aconseja que por los motivos expuestos, en tanto, no se produzca, la relación con los registros de la propiedad deba instrumentarse a la través de su sede electrónica”.

Cuarto. Que 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.

Por otra parte, la sede electrónica a la que hace alusión la señora Registradora no existe como tal. En el portal web www.registradores.org no existe sede electrónica para la solicitud de publicidad formal de conformidad con los aranceles legalmente establecidos, sino únicamente el sistema de acceso FLOTI, que tiene un coste que triplica el arancel y además ha reiterado la DGSJFP que no puede ser cauce obligatorio y debe disponerse de un medio de comunicación telemática alternativo a este sistema previsto para la intercomunicación entre registros y la solicitud de índices.

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

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 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022, en relación con la denegación del asiento de presentación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero y 18 de febrero de 2013, 13 de octubre de 2014, 29 de marzo de 2016 y 23 de marzo y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de marzo y 4 de junio de 2020, 23 de mayo, 20 de octubre y 8 y 14 de noviembre de 2022 y 6 de febrero de 2023.

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

Con fecha 18 de noviembre de 2022, la sociedad «Egest Consultores, SL» efectuó solicitud de nota simple informativa al Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, a través del correo electrónico del Registro. En dicho correo electrónico se adjuntan tres archivos. En cada uno de ellos se identifica la finca solicitada y el interés legítimo alegado y están firmadas con firma electrónica por D. R. G., como representante.

La registradora deniega la expedición de las notas simples solicitadas conforme a la Resolución de este Centro Directivo de 23 de mayo de 2022.

El recurrente alega, resumidamente, que la solicitud efectuada reúne los requisitos exigidos por esta Dirección General en Resolución de 23 de mayo de 2022, que la calificación 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 añade que el portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero no es una sede electrónica que cumpla con los requisitos establecidos en 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 artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. Como dijo este Centro Directivo en la Resolución de 23 de mayo de 2022, reiterada por otras más, citadas en los «Vistos», 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 este 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.

3. 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, hace alusión 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 petitionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

4. Afirma el recurrente que el portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos.

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

La Instrucción tuvo como objetivo crear una norma que impusiera a los registradores la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo un sistema de publicidad instrumental que permita la localización de las fincas inscritas en tiempo real jurídico, así como la solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada a través de servidores de integración en cada Registro de la Propiedad y un servidor central en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (cfr. Exposición de Motivos de la Instrucción). Se estableció así la

llamada red colegial que actúa como portal único para acceder a la información registral; el registrador, después del tratamiento profesional de la información, la remitirá, a la dirección de correo electrónico designada, a través de ese sistema.

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

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

Ciertamente, como ya se ha dicho anteriormente, en el caso del Registro de la Propiedad no nos encontramos ante una Administración Pública pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción de medidas extremas de seguridad. El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores y bajo la dirección <https://sede.registradores.org/> regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio registradores.org, además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos de carácter personal.

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