

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9513** *Resolución de 28 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 3, 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 3, doña Florinda Lorenzo Bonillo, por la que se deniega la emisión de una nota simple informativa.

#### Hechos

##### I

El día 8 de noviembre de 2022 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3 una solicitud de expedición de nota simple de una finca perteneciente a la demarcación de dicho Registro, remitida por la entidad «Egest Consultores, SL», con firma digital de don R. G. G., como mandante de la entidad «Banco Santander, SA». La petición fue recibida a través del portal de entradas telemáticas habilitada por el Colegio de Registradores para la presentación de documentos privados.

##### II

La petición, recibida a través del portal de entradas telemáticas habilitada por el Colegio de Registradores para la presentación de documentos privados, en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Comunicación nota de calificación. -Art. 322 L.H.  
Documento: Solicitud de Nota simple.  
Nota de calificación.

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la solicitud de notas simples que se reseñan en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos y fundamentos de Derecho.

I.–A las 11 horas del día de hoy, se remite a esta Oficina, vía telemática [sic], solicitud de nota simple por parte de la entidad Egest Consultores, S.L., firmada digitalmente por Don R. G. con fecha 8 de noviembre de 2022.

Se indica que la recogida de la nota simple se realizará por la mensajería Nacex.

II.–En dicha solicitud se interesa se expida nota simple informativa de las fincas titularidad de A. V. P.

III.–Según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificar, en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, debiendo conciliarse la legislación hipotecaria con la normativa de protección de datos de carácter personal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, debe partirse 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.

De la citada doctrina resulta que 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 tener 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.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la Resolución de 23 de mayo de 2022 expone los riesgos que supone el uso de medios como el correo electrónico y el fax en la presentación y remisión de publicidad formal, recuerda que el artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria, antes citado, hace referencia a las comunicaciones pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites y que 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>.

Además, la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de septiembre de 2022, desestimando el recurso interpuesto por el interesado, se ratifica y confirma que 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. Y añade que no puede elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento, 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.

En la portada de la sede <https://sedexregistradores.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. Sin embargo la petición de nota simple no puede ser objeto de asiento de presentación, como resulta del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que excluye de presentación todos los documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna (se entiende, en los libros del Registro), por lo que la tramitación electrónica de las notas simples a través de la sede electrónica, podrá obtenerse la información solicitada a través del procedimiento habilitado al efecto en la repetida sede <https://sede.registradores.org>.

Vistos los artículos antes citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo:

1.º Denegar la expedición de la nota simple informativa objeto de las solicitudes antes reseñadas, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Notificar esta calificación en el plazo, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta calificación (...)

Santa Cruz de Tenerife, a 8 de noviembre de 2022. La Registradora (firma ilegible) Florinda Lorenzo Bonillo.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, SL», interpuso recurso el día 2 de enero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. El pasado día 16 de diciembre de 2022 se ha recibido nota de calificación de la registradora titular del registro de la propiedad n.º 3 de Santa Cruz de Tenerife por la que se acuerda “denegar la expedición de la nota simple informativa objeto de la solicitud antes reseñada...”

Segundo. La resolución ahora impugnada no tiene como fundamento ningún incumplimiento de ninguna norma de derecho sustantivo, ni en obligación o limitación impuesta por ninguna norma, de hecho, no se cita un solo artículo concreto en el que se ampare la actuación registral ni tampoco normal alguna soslayada por la actuación de la mercantil ahora recurrente. Además, se ignora escandalosamente tanto el funcionamiento de los certificados digitales como la doctrina de este Centro Directivo, por lo que resulta totalmente contraria a derecho la resolución que ahora se impugna

Tercero. El fundamento principal es la falta de identificación del solicitante, extremo en el que la propia nota de calificación se contradice, entendemos que debido a la falta de conocimiento de la firmante de la materia.

Se indica literalmente lo siguiente (párrafo 4.º Hecho III):

“De la citada doctrina resulta que 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 tener 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 firma electrónica”.

No obstante lo anterior, la propia registradora indica en el Hecho I de la nota de calificación que la solicitud se ha remitido firmada digitalmente. Por tanto, el argumento de la falta de identificación decae inmediatamente, en virtud de la normativa acerca de identificación a través de firma digital y uso de certificados electrónicos, que garantizan indubitadamente la identificación a través de estos mecanismos.

Cuarto. Indica también la nota de calificación que la Resolución de la DGSJFP de 23 de mayo de 2022 indica que la relación con los Registros de la Propiedad debe

serlo a través de la sede electrónica alojada en [www.registradores.org/home](http://www.registradores.org/home). Esto merece 2 aclaraciones:

1. La resolución de 23 de mayo 2022 de la DGSJFP aconseja el uso del acceso web a través de [www.registradores.org](http://www.registradores.org). No lo hace obligatorio. Tampoco prohíbe el uso del correo electrónico, sino que al contrario introduce los requisitos para su uso con las debidas garantías y seguridad.

2. No existe en la web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) acceso o canal para solicitar publicidad formal distinto al FLOTI (cuya utilización no puede ser obligatoria) o al acceso para presentación de documentos privados, por tanto, es materialmente imposible, totalmente antijurídico [sic] y posiblemente un ilícito penal impedir a un usuario el acceso a información registral rediriéndolo a un servicio o sistema inexistente.

Quinto. En cuanto a la alegación de que la presentación telemática está destinada a causar un asiento de presentación en el Libro de Presentación del Registro o complementar un asiento previo ya existente no tiene fundamento legal, en todo caso el artículo 420 del Reglamento Hipotecario permite la posibilidad de presentación de las solicitudes por esta vía, la negativa expresa tanto de la registradora como de la DGRN a permitir esta vía no está fundamentada en ninguna norma, con todo lo que ello conlleva a todos los niveles.

Tampoco tiene sentido, ni es ajustado a derecho, entender como impedimento la total tramitación electrónica del expediente, puesto que puede efectuarse electrónicamente, y únicamente hacerse la comunicación o puesta a disposición en soporte papel, o bien facilitar la descarga al usuario en soporte electrónico. En cualquier caso, no debe ser un problema puesto que la Ley Hipotecaria prevé esta opción en su artículo 227 de la Ley Hipotecaria. En este sentido se dispone de amplia jurisprudencia de nuestros tribunales y, concretamente, la Sentencia del Tribunal Supremo 1818/2021, de 13 de mayo, lo que no impide en ningún momento que se expida resolución al solicitante en otro formato, tal y como es práctica habitual de esta Dirección General en la tramitación de sus expedientes. Por tanto, no puede este centro directivo prohibir una práctica que realiza, y que por tano se presume conforme con el ordenamiento jurídico.

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.

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 la calificación ahora recurrida.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió su informe confirmando 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 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 Santa Cruz de Tenerife número 3 a través de la sede electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. Se indica que la recogida de la nota simple se realizará por la mensajería «Nacex».

Desde el citado Registro de la Propiedad denegó la emisión de publicidad solicitada, exponiendo resumidamente la doctrina de este Centro Directivo en cuanto a los requisitos para la solicitud telemática de información registral. Así mismo, recuerda que el artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites relativos a la emisión de publicidad, que la relación electrónica con los registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>, y que no puede elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento, 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.

El recurrente alega resumidamente que la solicitud se ha efectuado conforme a lo exigido en la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2022, a través de 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 la Resolución de 23 de mayo de 2022 invocada por la registradora no impide el uso de correo electrónico, que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario permite la posibilidad de presentación de la solicitudes por esta vía, y que no es ajustado a Derecho entender como impedimento la total tramitación electrónica del expediente, puesto que puede efectuarse electrónicamente, y únicamente hacerse la comunicación o puesta a disposición en soporte papel, o bien facilitar la descarga al usuario en soporte electrónico.

2. La 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*.

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 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 página web 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.

4. Respecto a la presentación de la instancia, como ya quedó expuesto en la Resolución de 20 de octubre de 2022, para un supuesto esencialmente idéntico en este punto al que es objeto de este expediente, 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, si no 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 <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 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».

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:

«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.<sup>a</sup> 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 puede ser 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>.

5. 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 artículo 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas 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».

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



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

De ambos artículos resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento, pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de 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 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, 28 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.