

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011216

RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto ante la negativa del registrador de la propiedad de Petra a emitir varias notas simples solicitadas por correo electrónico.

(BOE de 14 de junio de 2022)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de notas simples a través del correo electrónico.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones, ante lo cual el peticionario interpone recurso solicitando, además, medidas disciplinarias. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral, todo ello sin perjuicio de las acciones que asisten al recurrente en el ámbito jurisdiccional. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota calificación, **el Centro Directivo entra en el fondo del asunto por razones de economía procesal.**

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. 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. Las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admiten 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 la Ley 39/2015. Ahora bien, no todos estos medios 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.

El Registro de la Propiedad no es una Administración pública, pero la sensibilidad de los datos obrantes en el Registro aconseja la adopción así mismo de medidas extremas de seguridad. La Ley Hipotecaria hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no expresamente 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. 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. 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.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 66, 221, 222, 222 bis, 324 y 326.

En el recurso interpuesto por don R. G. G., en nombre y representación de la entidad «Egest Consultores, S.L.», ante la negativa del registrador de la Propiedad de Petra, don Emilio Esteban-Infantes Fernández, a emitir varias notas simples solicitadas por correo electrónico.

Hechos

I

Mediante distintos correos electrónicos enviados entre los días 1 y 20 de diciembre de 2021, se solicitó la expedición de varias notas simples relativas a fincas radicantes en el Registro de la Propiedad de Petra.

II

Desde el correo electrónico del Registro de la Propiedad de Petra, el día 13 de diciembre de 2021, se le hizo saber al solicitante que «a efectos informativos, se pone en su conocimiento, que la vía de solicitud y envío telemáticos de publicidad registral es el sistema Fichero Localizador de Titularidades Inscritas, a su disposición en Registro online (registradores.org). Éste es el sistema desarrollado en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 222 de la Ley Hipotecaria, el único que tiene cobertura legal y el único que permite al Registrador cumplir su obligación de calificar el interés legítimo de las personas o entidades que solicitan la información registral, así como la normativa europea e interna de Protección de Datos de carácter personal. La solicitud y envío de publicidad formal por correo electrónico, exclusivamente fue autorizada por Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, durante la vigencia del Estado de Alarma declarado por el RD 463/2020, de 14 de marzo, y como todo Derecho excepcional, una vez desaparecido el presupuesto que lo motivó, decae su aplicación (...».

III

En respuesta a dicho correo electrónico don R. G. G., en nombre y representación de la entidad «Egest Consultores, S.L.», presentó electrónicamente el día 23 de diciembre de 2021 un recurso, que tuvo entrada el día 21 de febrero de 2022 en el Registro de la Propiedad de Petra, y en base a los siguientes argumentos:

«Digo:

Único. 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 228, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946, debido a los retrasos injustificados en la emisión de notas simples, por parte del Registro de la Propiedad de Petra, del que es titular Sr. Registrador D. Emilio Esteban Infantes Fernández, provisto de N.I.F. n.º (...), y domicilio profesional en (...), Petra, Mallorca.

Segundo. Que la entidad ahora recurrente expone a continuación los hechos y fundamentos de Derecho, que motivan la presente reclamación:

Hechos.

Primero. Que Egest Consultores SL. actuando dentro de su objeto social, y desde hace más de 10 años efectúa periódicamente peticiones de notas simples al Registro de la Propiedad de Petra, generalmente sin incidencias reseñables. Sin embargo, las notas simples solicitadas durante este mes de diciembre no han sido tramitadas.

Ya no es que se incumpla el plazo establecido para la elaboración de la publicidad formal (art. 235 Ley Hipotecaria e Instrucción 5 feb 1987) o se hayan producido retrasos injustificados sino que directamente los empleados del Registro de la Propiedad han indicado que no se emitirán las notas simples solicitadas, sin dar respuesta formal de ningún tipo, más allá de indicar que el Sr. Registrador no lo permite.

Segundo. Que ante esta inusual situación quien suscribe se puso en contacto con el Sr. Registrador el día 2 de diciembre, manteniendo una conversación telefónica en el que me trasmitió que sólo se emitía publicidad formal si se efectuaba la solicitud en la propia ventanilla de la oficina del Registro, esto es, solicitud presencial.

Se le indica que no existe norma que imponga la obligatoriedad de efectuar la solicitud de manera presencial y que, además, en ningún registro de la demarcación de las Islas Baleares, ni en ninguno de los más de cien con los que esta empresa se relaciona exigía ese requisito y que además no tiene acomodo en legislación al respecto, ya que las solicitudes se remiten vía email con certificado digital que permite identificar tanto a la mercantil Egest Consultores SL, como a mi persona; además el certificado digital utilizado es el facilitado por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, que está reconocido por todas las administraciones y también por el Colegio de Registradores. Este sistema de trabajo es el que se viene usando con este mismo Registro desde hace años y sin que haya existido ningún tipo de problema ni controversia legal sobre este sistema de comunicaciones como es evidente.

Tras esa conversación se nos indica que nos daría una respuesta definitiva la semana siguiente, sin embargo, la semana siguiente fue imposible contactar con el señor registrador ninguno de los días hábiles, ni el martes, ni el jueves ni el viernes, ya que en todas las ocasiones que llamamos requiriendo una solución nos indicaron que no se encontraba en la oficina.

Tercero. Que el día 14 de diciembre se nos indica por parte del personal del Registro que no se tramitarían las solicitudes de notas ya efectuadas y no las expedirían, sin que hasta el día de hoy se haya recibido notificación formal de esta decisión ni los fundamentos jurídicos que respalden esta decisión, que en consecuencia no ha podido ser formalmente impugnada.

Cuarto. Que Egest Consultores SL, efectúa con frecuencia solicitudes de publicidad formal a Registros de toda España. En el caso que nos ocupa las solicitudes ha sido remitidas siempre a la cuenta de correo electrónico

facilitada por el propio registro: “(...)” Las solicitudes se envían desde la cuenta de Egest Consultores SL (...”, como puede comprobarse el dominio informático de esta cuenta es titularidad de Egest Consultores, y estos correos se encuentran alojados en nuestros servidores, que se dejan designados a los efectos probatorios establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Una vez emitidas las notas simples son retiradas de la oficina del Registro mediante mensajero.

En todas y cada una de las solicitudes queda plenamente identificado el solicitante, el interés legítimo e incluso el destinatario final de la propia publicidad formal, que generalmente suelen ser entidades bancarias en su operativa habitual y cotidiana.

Entiende esta parte que se cumplen todos los requisitos formales para la correcta solicitud de publicidad formal, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 332 y concordante del Reglamento Hipotecario y artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Que a fecha de este escrito se encuentran pendientes de elaboración 11 notas simples según el detalle siguiente (...)

El Registro no ha emitido ninguna de las notas simple solicitadas, siendo la solicitud formalmente correcta y cumpliendo los requisitos establecidos en el Reglamento Hipotecario

Esta anómala situación ha provocado unos graves problemas a esta entidad y que sin perjuicio del resultado de este procedimiento se reserva todas las acciones para reclamar por la responsabilidad que se determine de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.

Se comprueba que el incumplimiento del plazo de emisión es reiterado, sólo consta en este detalle algunas de las notas que han sido remitidas incumpliendo el plazo estipulado, ya que sería reiterativo incluir más, pero existe constancia de numerosas incidencias similares.

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 236 y 237, todos de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

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 amonestando y conminando al Sr. Registrador Emilio Esteban Infantes Fernández para que cese en la conducta denunciada y ponga los medios necesarios para el correcto funcionamiento de la oficina del Registro, así como el legal cumplimiento de los plazos y tareas normativamente asignadas.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe en defensa de su actuación con fecha 22 de febrero de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 66, 221, 222, 222 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 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 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, adoptadas como consecuencia del primer Estado de Alarma establecido en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19.

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 varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones.

Ante dicha comunicación el peticionario interpone recurso solicitando, además, medidas disciplinarias.

2. En primer lugar, conviene recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto al objeto del recurso.

En este sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria señala que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...), añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Según la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene, en consecuencia, por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral, todo ello sin perjuicio de las acciones que asisten al recurrente en el ámbito jurisdiccional.

En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal.

No obstante, aun a pesar de la falta de nota calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

3. 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 datos de carácter personal.

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, 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.

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, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitable 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.

4. En cuanto a 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, lo único que hizo es flexibilizar 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.

5. 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.

6. El correo electrónico es un servicio de red que permite 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 transmite 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 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 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 amenazas en forma de malware y ataques como el phishing.

7. 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.

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 debe 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 negativa del registrador.

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

Madrid, 23 de mayo de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.