

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR011514

**RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Guía de Isora, por la que se deniega la expedición de una nota simple informativa.***(BOE de 5 de diciembre de 2022)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Denegación del asiento de presentación fundamentada en un informe del Colegio de Registradores. Publicidad registral. Solicitud de varias notas simples informativas.**

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. 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. Cuando la calificación sea desfavorable es exigible que exprese una motivación suficiente -lo cual no excluye que pueda ser escueta- para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del mismo modo, debe estar debidamente firmada por el registrador y contener los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo de interposición. La comunicación efectuada en este caso no reúne dichas condiciones: **los informes doctrinales del Colegio de Registradores son meramente consultivos**, no tienen carácter vinculante y dejan a salvo, como no puede ser de otra manera, la libertad del registrador para calificar bajo su responsabilidad, conforme a lo prevenido en la legislación hipotecaria. Por lo tanto, teniendo en cuenta el carácter personalísimo de la calificación, aun cuando el registrador adopte el criterio señalado en un informe colegial, esto no le exime de justificar debidamente los fundamentos de derecho en los que basa su decisión, sin que sea suficiente la mera transcripción del contenido del respectivo informe.

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. **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, 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 Ley Hipotecaria hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que 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 peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos. 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.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 66, 221, 222, 222 bis, 324 y 326.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 416 y 420.

En el recurso interpuesto por don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Guía de Isora, don Miguel Ángel González Garrós, por la que se deniega la expedición de una nota simple informativa.

**Hechos**

I

Con fecha 30 de julio de 2022, se efectuó por la entidad «Egest Consultores, S.L.» una solicitud de publicidad formal, número de entrada 984. Esta solicitud se efectuó a través la Sede Electrónica alojada en <https://sede.registradores.org/site/home>.

## II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad Guía de Isora, fue objeto de la siguiente calificación:

«Comunicación de Denegación de Asiento de Presentación.  
Registro de Guía de Isora.  
Datos Entrada.  
N.º Entrada: 984.  
Fecha: 30/07/2022 Hora: 11:18:52.  
Presentante: Egest Consultores SL.

Presentada solicitud de nota simple por don M. P., con N.I.E. (...), en nombre y representación de la entidad Egest Consultores SL, con C.I.F. (...), he de comunicarle la denegación de dicha solicitud por no ser medio habilitado para ello, según "informe sobre los procedimientos de solicitud y emisión de publicidad formal", del Colegio de Registradores de España, en fecha veintidós de julio de dos mil veintidós, cuyo tenor literal respecto de dicha denegación es el siguiente:

"Petición por medio de presentación electrónica de una instancia en la sede electrónica de los registradores: si recibimos este tipo de peticiones a través del cauce habilitado para la presentación de documentos electrónicos en los Registros de la Propiedad, aunque el tipo de presentación reúne todas las garantías y se puede comprobar la identidad del solicitante, habrá de advertirse al peticionario que no es posible acceder lo solicitado, ofreciéndole la posibilidad de usar cualesquiera de estas dos opciones: a) Personarse en la oficina para realizar una solicitud presencial, si es que desea que el procedimiento se tramite de forma no electrónica y se entreguen las notas simples en papel en ventanilla; b) Acudir a la plataforma FLOTI, a través de la web del Colegio de Registradores, si desea que se haga una tramitación electrónica con remisión de las notas simples por esa misma vía."

Guía de Isora, a dos de agosto de dos mil veintidós. Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el Registro Propiedad de Guía de Isora a día dos de agosto del dos mil veintidós.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. G., abogado, administrador único de la entidad «Egest Consultores S.L.», interpuso recurso el día 11 de agosto de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Que Egest Consultores SL. actuando en cumplimiento de su objeto social, solicita de forma habitual y casi con periodicidad diaria peticiones de notas simples al Registro de la Propiedad Arona, en cumplimiento de los encargos efectuados por diversas entidades bancarias, que precisan de esta información registral.

Segundo. El pasado día 30 de julio y 2 de agosto de 2022 se tramitaron solicitudes de publicidad formal (nota simple) a través de la sede electrónica alojada en el portal [www.registradores.org](http://www.registradores.org), y dirigidas al Registro de la Propiedad de Guía de Isora, tras la cumplimentación del pertinente formulario al respecto. Todo ello de acuerdo con el artículo 222 y 222bis de la Ley Hipotecaria, y según lo establecido en la Resolución de la DGSJFP 23 de mayo de 2022, que establece como medio de solicitud de publicidad formal la sede electrónica alojada en portal [www.registradores.org](http://www.registradores.org).

La citada resolución establece literalmente:

"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 lo [sic] 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."

Tercero. Que, en respuesta a las solicitudes efectuadas, se recibió negativa a su expedición, sin fundamento jurídico alguno, se acompañan copias de las notificaciones denegando el acceso a la información registral, en las que se indica literalmente lo siguiente:

“Petición por medio de presentación electrónica de una instancia en la sede electrónica de los registradores: si recibimos este tipo de peticiones a través del cauce habilitado para la presentación de documentos electrónicos en los Registros de la Propiedad, aunque el tipo de presentación reúne todas las garantías y se puede comprobar la identidad del solicitante, habrá de advertirse al peticionario que no es posible acceder lo solicitado, ofreciéndole la posibilidad de usar cualesquiera de estas dos opciones: a) Personarse en la oficina para realizar una solicitud presencial, si es que desea que el procedimiento se tramite de forma no electrónica y se entreguen las notas simples en papel en ventanilla; b) Acudir a la plataforma FLOTI, a través de la web del Colegio de Registradores, si desea que se haga una tramitación electrónica con remisión de las notas simples por esa misma vía.”

Como puede comprobarse la negativa a la emisión de publicidad formal no está fundamentada, carece totalmente de argumento jurídico alguno, ni soporte normativo, siendo contraria a derecho, incumple lo dispuesto en el art 222 de la Ley Hipotecaria y concordantes, y lo resuelto por esta Dirección General en resolución de 23 de mayo de 2022 (BOE 14 junio 2022).

Lo que hace el Sr. Registrador es transcribir un informe del Colegio de Registradores, que no tiene valor normativo alguno, y que yerra interesadamente la argumentación para establecer una ficticia obligación de utilizar la plataforma FLOTI, todo ello con evidente motivación económica.

Cuarto. Que siendo estos hechos constitutivos de delito esta parte interpondrá la correspondiente querrela, cuyo contenido hará llegar a esta Dirección General para que obre en el expediente a los efectos oportunos.

Quinto. 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.

Sexto. Este recurso tiene fundamento en la negativa reiterada a 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.

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.

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, se exija a la Sra. Registradora Doña Margarita María Grau Sancho [sic], 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, y tras el oportuno expediente disciplinario se imponga la sanción reglamentariamente prevista, así como para que proceda a la emisión de la publicidad formal solicitada por la sede electrónica, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2022.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 19, 19 bis, 66, 221, 222, 222 bis, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; la Instrucción de 10 de abril de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad formal; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo 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; 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 Guía de Isora 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 la denegación del asiento de presentación, fundamentando la decisión en un informe del Colegio de Registradores.

– El recurrente alega resumidamente que la comunicación se limita a transcribir un informe del Colegio de Registradores, que no tiene valor normativo alguno, y que establece una ficticia obligación de utilizar la plataforma FLOTI y, por último, que se está vulnerando lo contenido en el artículo 222.bis de la Ley Hipotecaria en cuanto a las solicitudes de publicidad formal y que las solicitudes cumplen con lo establecido en dicho artículo y en la Resolución de este Centro Directivo de 23 de mayo de 2022.

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 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, de 27 de diciembre, 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, de 18 de noviembre, 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 comunicación efectuada, en este caso, no reúne dichas condiciones. Los informes doctrinales del Colegio de Registradores son meramente consultivos, no tienen carácter vinculante y dejan a salvo, como no puede ser de otra manera, la libertad del registrador para calificar bajo su responsabilidad, conforme a lo prevenido en la legislación hipotecaria. Por lo tanto, teniendo en cuenta el carácter personalísimo de la calificación, aun cuando el registrador adopte el criterio señalado en un informe colegial, esto no le exime de justificar debidamente los fundamentos de derecho en los que basa su decisión, sin que sea suficiente la mera transcripción del contenido del respectivo informe.

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

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 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, «3. (...) 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, «4. (...) 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.<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 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 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, 8 de noviembre de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.