

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8158** *Resolución de 13 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 2, 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, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, don Diego Blázquez Mozún, por la que se deniega la emisión de una nota simple informativa.

#### Hechos

##### I

La sociedad «Egest Consultores, S.L.» efectuó solicitud de nota simple informativa al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, a través de un correo electrónico, indicando que una determinada empresa de mensajería recogería la información registral, presumiblemente en soporte papel.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Denegada la expedición de nota simple por no ajustarse lo solicitado a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral. La tramitación del procedimiento debe ajustarse al medio elegido para su iniciación, sin posibilidad alguna de alteración posterior. (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de noviembre de 2022).

En orden a la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico para que posteriormente se entreguen en formato papel, es preciso tener en cuenta que el artículo 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que 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 medias electrónicas o no, salvo que estén obligadas a relacionarse a través de medias electrónicas con las Administraciones Públicas”; añadiendo que “el media (sic) elegido por la persona para comunicarse con las Administraciones Públicas podrá ser modificado par (sic) aquella en cualquier momento”.

Igualmente debe 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, que 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 medias electrónicas con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo, al menos, las (sic) sujetos a las 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 medias electrónicas 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 (sic) 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, las (sic) 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 éste. 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 estas pueden variar por la voluntad de los interesados.

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, 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.

Por otro lado, el artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispongan 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, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública llega 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 sólo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea 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 muy sencillo enviar un correo con un remitente falso.

Nunca existe certeza, por tanto, 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 solo 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 ésta 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*.

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, como señala la DGSJyFP en resolución de 14 de noviembre de 2022, no todos los medios citados (el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal) 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.

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 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.

Mediante dicha Sede Electrónica, al igual que ocurre con las sedes electrónicas de las Administraciones Públicas, se realizarán todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios de los registradores que requieran tanto su identificación como, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas.

Pero ello no implica que pueda elegirse aleatoriamente cualquier procedimiento ni que quepa admitir cualquier tipo de documento, sino que deberá optarse dentro de la sede por el trámite o servicio concreto que se solicita y emplear el cauce y los documentos adecuados para cada uno de ellos.

La tramitación del procedimiento de expedición de notas simples debe por tanto ajustarse al medio elegido desde su iniciación hasta su conclusión con la puesta a disposición de la nota simple emitida.

En la portada de la Sede <https://sede.registradores.org>, aparece el acceso tanto a la presentación telemática de documentos privados, administrativos y judiciales, como a los servicios y prestaciones relativos al Registro de la Propiedad, al Registro Mercantil y al de Bienes Muebles y, dentro de cada uno de estos apartados, se relacionan a su vez los trámites disponibles entre los cuales se encuentran las solicitudes de publicidad registral, tanto de notas simples como de certificaciones electrónicas.

Por todo ello, para la obtención de la información registral solicitada puede cualquiera de estas dos opciones: a) Personarse en la oficina para realizar una solicitud presencial, si es desea que el procedimiento se tramite de forma no electrónica y se entreguen las notas simples en papel en la oficina del Registro; b) Acudir a la plataforma FLOTI, 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.

Conforme a lo en el artículo de 323 la Ley Hipotecaria el asiento presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (...)

Palma, 21 de noviembre de 2022 El registrador (firma ilegible), Fdo: Diego Blázquez Mozún».

### 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 14 de diciembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Digo

Primero. (...)

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 en cumplimiento de su objeto social, solicita de forma habitual y casi con periodicidad diaria peticiones de notas simples al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 2, en cumplimiento de los encargos efectuados por diversas entidades bancarias, que precisan de esta información registral.

Segundo. El pasado día 21 de noviembre se recibió desde la cuenta de correo del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca 2 (...) un correo electrónico comunicando la denegación de emisión de publicidad formal en contra de lo dispuesto en la Resolución FGSJFP de 23 de mayo de 2022 (...)

Que la resolución que ahora se impugna establece como únicos métodos de solicitud de publicidad formal el sistema FLOTI y la vía presencial. Esto va contra lo dispuesto en la ya reiterada doctrina de esta Dirección General que no puede imponerse el sistema FLOTI como única vía de solicitud de publicidad formal.

La resolución establece de manera literal lo siguiente:

“Por todo ello, para la obtención de la información registral solicitada puede utilizar cualquiera de estas dos opciones: a) Personarse en la oficina para realizar una solicitud presencial, si se desea que el procedimiento se tramite de forma no electrónica y se entreguen las notas simples en papel en la oficina del Registro; b) Acudir a la plataforma FLOTI, a través del Colegio de Registradores, si desea que se haga una tramitación electrónica con remisión de las notas simples por esa misma vía.”

Tercero. Que es doctrina constante de la DGSJFP que no puede obligarse a utilizar el sistema FLOTI para la solicitud de publicidad formal.

Cuarto. Que no existe en el portal web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) otro canal de acceso o ventanilla virtual para acceder a solicitar publicidad formal sin que se produzca un sobrecoste para el usuario, ya que tanto el registrador como la propia DGSJFP han indicado que no puede hacerse la solicitud de publicidad formal por el canal habilitado para presentación de otros documentos (aunque es cierto que esto sin motivación jurídica alguna).

Quinto. Que el portal web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores. No es una sede electrónica, de hecho, el acceso es de pago a todos sus servicios, estos precios o sobrecostes no están contemplados en el acceso presencial y costes no contemplados en el Real Decreto que regula los aranceles,

mientras que una sede electrónica en el sentido que establece el reglamento 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 debe ser una ventanilla de acceso a los servicios

Sexto. Entiende esta parte, que dado que la utilización del sistema FLOTI no es obligatorio para la solicitud de publicidad formal, que el CORPME no facilita otra vía de acceso, y que el Registrador cuya resolución ahora se impugna tampoco ha configurado ningún otro canal de acceso (recordemos que no hay obligación legal para los usuarios de relacionarse con la oficina registral a través del colegio de registradores) debe entenderse que ante la posibilidad de denegar acceso a publicidad formal a un usuario debe contemplarse válida la solicitud de publicidad formal a través del email con las condiciones expuestas por esta propia Dirección General en su resolución de 23 de mayo de 2022 y reiteradas en muchas otras.

Séptimo. Que, a la vista de la confusión existente en cuanto a la tramitación electrónica de un expediente, es preciso aclarar, que la tramitación de un expediente administrativo puede hacerse íntegramente de manera electrónica, y sin embargo la puesta a disposición de la resolución, o en este caso de la publicidad formal, puede hacerse en formato papel, tal y como se hace en la tramitación de este recurso, por ejemplo. Esta parte entiende la complejidad de estos conceptos, pero ruega un esfuerzo a la hora de interpretar la norma correctamente, con base en la norma general prevista en el artículo 3 de Código Civil.

Según lo expuesto, son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Único. Del Recurso y su contenido, según lo preceptuado en los artículos 326 y 327, en relación con lo establecido en los artículos 228, 236 y 237, todos de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Sobre los requisitos de la sede electrónica, Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, y en relación con artículo 2 de la Ley 40/2015.

Por lo anteriormente expuesto,

Solicito: Que se tenga por presentado este escrito y los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos a trámite a los efectos del Recurso interpuesto, y previos los trámites legales oportunos, emita Resolución en la que se estime el recurso interpuesto, declarando no ajustada a derecho la resolución impugnada por no ser conforme a la legislación hipotecaria ni a la doctrina reiterada de esta Dirección General.»

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

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

Por la entidad recurrente, con fecha 17 de noviembre de 2022, a través de un correo electrónico, se solicita la expedición de una nota simple informativa de determinada finca, indicando que una determinada empresa de mensajería recogería la información registral, presumiblemente en soporte papel.

Desde el citado Registro de la Propiedad se comunicó la denegación de la expedición de la nota simple solicitada por no ajustarse lo solicitado a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral, especialmente incide la nota de calificación en la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico para que posteriormente se entreguen en formato papel y en la idoneidad del correo electrónico.

El recurrente alega, resumidamente, que se limita injustificadamente el acceso a información registral, siendo contraria a Derecho, incumple lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria y concordantes, y lo resuelto por esta Dirección General en Resolución de 23 de mayo de 2022 y añade que el portal web [www.registradores.org](http://www.registradores.org) aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero no es una sede electrónica que cumpla con los requisitos establecidos en Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, y en relación con artículo 2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2. Como dijo este Centro Directivo en la Resolución de 23 de mayo de 2022, reiterada por otras más, citadas en los «Vistos», la legislación hipotecaria en materia de nota simple obliga a que la manifestación de los libros del Registro deba hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos además de presenciales. El artículo 222.9 de la Ley Hipotecaria exige que los registradores dispondrán de los instrumentos necesarios para proporcionar información por telefax o comunicación electrónica, a elección del solicitante y con el valor de nota simple informativa, sobre el contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Ciertamente no impone como cauce único el Fichero Localizador de Entidades Inscritas, pero debe analizarse si cualquier medio telemático es hábil para operar con el Registro de la Propiedad al objeto de obtener publicidad registral.

En cuanto a la idoneidad del correo electrónico, este Centro Directivo llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial.

La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la

elección de cualquier otro correo, aunque 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, hace alusión a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales, por lo que conforme a la repetida Resolución, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

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

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

La Instrucción tuvo como objetivo crear una norma que impusiera a los registradores la obligación de estar dotados de los medios materiales y técnicos para hacer efectivo un sistema de publicidad instrumental que permita la localización de las fincas inscritas en tiempo real jurídico, así como la solicitud y remisión de publicidad formal a los interesados por correo electrónico, mediante la instalación de la infraestructura tecnológica adecuada a través de servidores de integración en cada Registro de la Propiedad y un servidor central en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (cfr. Exposición de Motivos de la Instrucción). Se estableció así la llamada red colegial que actúa como portal único para acceder a la información registral; el registrador, después del tratamiento profesional de la información, la remitirá, a la dirección de correo electrónico designada, a través de ese sistema.

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

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

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

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 que 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».

Pero debe 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 éste.

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 y dadas sus peculiares características no puede admitirse la aplicación automática de las normas administrativas. 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.

En esta materia, 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 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, 13 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.