

EXPEDICION DE PUBLICIDAD FORMAL (CON UNAS PRIMERAS Y MUY LIGERAS REFLEXIONES SOBRE LA PUBLICIDAD TELEMATICA ESTABLECIDA POR LA LEY 24/2005 DE 18 DE NOVIEMBRE, DE REFORMAS PARA EL IMPULSO DE LA PRODUCTIVIDAD).

I.- PRESENTACION.

Lo que se pretende hacer público en estas líneas, no sin cierto rubor, son las instrucciones que tengo establecidas en mi Registro de la propiedad para la expedición de la publicidad formal. (Por lo tanto dejo el Registro Mercantil al margen de mis preocupaciones. Tan solo diré que a mi entender en el primero nos hallamos en el ámbito doméstico donde los asuntos se cuecen en la intimidad del hogar, en tanto que en este segundo estamos en la plaza pública donde todos los trapos se olean. Tal circunstancia habría de ser valorada necesariamente en unas instrucciones semejantes).

La razón de ser de su "publicidad" es pues estrictamente colegial; no sólo porque han sido compañeros que las han leído quienes me han animado a hacerlo, sino porque van dirigidas a procurar desde la base una cierta uniformidad de criterios en tal expedición, aunque no lo busque evidentemente en cuanto a las "formas", o quizá mejor "maneras" de hacerlo. Por lo tanto también para mi son un punto de partida. Aunque en honor a la verdad, como "punto de partida" la cosa parece empezar bastante retrasada; ha sido desde luego la publicidad telemática introducida por la Ley 24/2005, la que nos impone revisar y recomponer los planteamientos.

Por razones de comodidad la reproducción de las Instrucciones será literal, si bien dado el público al que en principio estas líneas van dirigidas, daré las explicaciones oportunas y el desarrollo doctrinal mediante notas al pie en los momentos adecuados. Como apartado posterior, respecto del que obviamente al presente carezco de Instrucciones, haré una referencia a la publicidad telemática, pues, dado que sin duda puede considerarse una nueva forma de publicidad, el estudio de su contraste y relación con las formas tradicionales resulta de todo punto imprescindible. De hecho tal estudio, como ya he dicho, es propiamente la base de este trabajo, en cuanto es obligada la revisión de los fundamentos. Entiendo, y quizá esto sea mas una conclusión que una declaración de principios, que los principios básicos que rigen la publicidad formal registral inmobiliaria deben operar cualquiera sea la manera de su expedición.

(Obvio resulta añadir para concluir esta presentación que toda instrucción está sujeta a "derogación" por su autor, y que las presentes no pretenden otra cosa que fijar los criterios de actuación general del personal auxiliar, el primero de los cuales es desde luego consultar en caso de duda, o en caso de que las circunstancias justifiquen una excepción a la regla).

II.- "INSTRUCCIONES PARA LA EXPEDICION DE PUBLICIDAD FORMAL.

II A) CRITERIOS A TENER EN CUENTA.

En el momento de ser solicitada y expedida información sobre alguna finca registral deben tenerse previamente en cuenta las siguientes consideraciones:

1º.- Existen dos formas de publicidad registral: la publicidad de los Libros del Registro (art. 222.1. L.H.) y la publicidad de su contenido (art. 222. 2. L.H.). (Y correspondientes preceptos reglamentarios, art. 332 1. y 2. según interpretación del T.S. en SS. 24 febrero y 12 diciembre 2000 y 31 enero 2001). En la primera el Registrador procede a "exhibir" los Libros sin calificar su contenido. (Se trata simplemente de dar a conocer la realidad física de los Libros registrales). En la segunda el Registrador de la propiedad analiza los asientos de los Libros registrales y en consecuencia informa o certifica de la situación registral.¹ (El Registrador de la propiedad es el único funcionario competente para establecer la situación registral en cuanto a titularidad y cargas de una finca)².

¹ **FORMAS DE PUBLICIDAD.** Las dos últimas Sentencias citadas salvaron de la tacha de ilegalidad a los dos primeros párrafos del artículo 332 del Reglamento hipotecario siempre y cuando se interpretaran de conformidad con los mismos dos primeros números del artículo 222 de la Ley, en el sentido de que *"se trata de dos formas diferentes de publicidad del Registro de la propiedad, la primera contemplada en los artículos 222.1 de la Ley Hipotecaria y 332.1 del Reglamento, mediante la puesta de manifiesto o exhibición de los libros en la parte necesaria a las personas que, a juicio del registrador, tengan interés legítimo en consultarlos, y la segunda, recogida en los artículos 222.2 de la Ley y 332.4 del Reglamento, a través de la expedición o libramiento de notas simples y certificaciones del contenido de los asientos registrales..., posibilitando la publicidad sin intermediación con un tratamiento profesional de dicho contenido"*. Una cosa -nos dice el Tribunal Supremo- son los "Libros" y otra su "contenido". Si bien se mira, esta distinción no sólo está en la Ley, sino en la lógica de las cosas, y la misma lógica conlleva en consecuencia que la publicidad de unos y de otro tenga distinto valor y alcance. Resulta obvio que el criterio del lector del "Libro" registral puede no coincidir con el del Registrador de la propiedad que lo transforma en "contenido"; parece obvio también que es este último el que debe tenerse en cuenta para fijar la situación registral que debe afectar a tercero. Tal idea es la que se quiere expresar en el texto y en la nota siguiente.

Acaso desde fuera no se vea con la misma claridad que desde dentro. El sistema de folio real y de inscripción determina que los historiales registrales de las fincas se vayan haciendo complejos a medida que el tiempo echa su carga sobre ellos. Es cierto desde luego que la extensión de los asientos ha ido ganando en reducción y por lo tanto perdiendo complejidad, a la par que se ha ido decantando el valor del "acta de inscripción". Pero la labor de depuración de asientos antiguos es ciertamente farragosa, y especialmente cualificada en algunas regiones de España donde por ejemplo las cláusulas testamentarias pueden ser extraordinariamente complicadas. De la calificación del contenido me ocuparé en la nota siguiente. Aquí sólo estoy apuntando la razón de las diferencias entre Libro y contenido, y la irracionalidad de pretender la automática deducción del segundo. Debo añadir que la preferencia registral entre derechos no la atribuye en nuestro sistema el "lugar" sino la "fecha", y que aún tal preferencia puede estar sometida al vaivén de los negocios -éstos especialmente ahora: novaciones, ampliaciones, subrogaciones...-, que hacen de la fijación del "rango registral" una labor delicada, que no puede confundirse con la mera escala fotográfica de los asientos, por mas que sea obligación del Registrador el dejar determinada con claridad la situación registral.

² **CALIFICACION DEL CONTENIDO DEL REGISTRO.** Esta exclusividad en la atribución de la determinación de la situación registral de las fincas inscritas fue ya establecida por Real Orden de 6 de enero de 1883, impidiendo a los funcionarios del Juzgado ("Escribanos de actuaciones") el personarse en el Registro de la propiedad a tales efectos, -de modo que sólo al registrador de la propiedad compete el certificar el contenido del Registro de la propiedad, "salvo que en juicio civil se ventile la nulidad o falsedad de los asientos o de la propia certificación"-, y no se ve razón alguna para pensar que el criterio deba ser variado, aún cuando por mor de la técnica pueda haber ahora una "exhibición" de los Libros exterior a la oficina del Registro. En puridad me parece que no corresponde al Juez el certificar el contenido del Registro. También él debe estar al criterio del Registrador que lo establezca, sin perjuicio claro está de que pueda ordenarle que lo rectifique inscribiendo aquello que según el registrador no lo está o cancelando lo que también según él está inscrito. Tal es el contenido de la "salvaguardia judicial" de los asientos del Registro que la Ley hipotecaria atribuye a los tribunales (art. 1), pero no los convierte en intérpretes de tales asientos. Se pretendió en su momento la ilegalidad de los preceptos reglamentarios, argumentado que conforme a los mismos "el Registro no dice lo que dice sino lo que el registrador dice que dice", argumento que no fue atendido, y yo pienso que

hay razones sobradas en nuestro sistema hipotecario para que las cosas tengan que ocurrir exactamente así. Tampoco puede decirse en puridad que la copia de la escritura notarial dice lo que ésta dice, sino lo que el Notario dice que dice.

La posible divergencia entre contenido y Libro es algo sobre lo que se ha debatido poco, sencillamente porque ha habido pocas razones para el debate. Por descontando que notas y certificaciones del contenido pueden ser erróneas o falsas, y que una vez detectado el error o la falsedad deben generar la correspondiente responsabilidad. Pero no se han planteado problemas de diferentes interpretaciones registrales (o judiciales) de los asientos registrales. Es evidente que el Registrador de la propiedad que realiza una labor de depuración de los asientos registrales debe dejar constancia en los propios Libros de su labor, sin que por consecuencia pueda dejar en éstos rastros que permitan inducir a confusión, así por ejemplo, toda referencia en ellos que pueda confundirse con una "carga" -las que veremos en los párrafos siguientes-, debe ser expulsada del Registro -"cancelada"-, si al realizar tal labor no la entendió como tal y en consecuencia certificó o informó de su no existencia.

Es mas que obvio que la "fe del Registro" radica en los asientos, y que la misma se sobrepone a la "fe del registrador" que cubre las certificaciones, de modo que en caso de discrepancia ha de estarse necesariamente a aquélla (artículo 226 L.H.). Tal discrepancia, caso de existir, obedecerá por lo general a errores responsables del Registrador. Remoto es el supuesto de discrepancia en la "interpretación de asientos", pero siempre y cuando el registrador cumpla con su labor calificadora hasta el final: si el registrador no certifica de la existencia de una carga, por entender que la referencia que pueda existir a ella no es tal, debe eliminarla expresamente (cancelación) de los Libros registrales; en otro caso corre el riesgo de incurrir en responsabilidad si de cualquier manera tal referencia llegara a imponerse como "publicidad registral" al solicitante de aquella certificación.

No puedo proceder ahora a desarrollar en detalle las razones de una posible confusión, ni analizar en profundidad todas las posibles referencias registrales susceptibles de ser tomadas como cargas sin serlo, pero medítese sobre lo siguiente. Nuestro sistema registral es, como ya se ha observado, un sistema de inscripción -es decir, no es de transcripción ni de encasillado en cuyo caso el contenido de los asientos viene predeterminado-, inscripción en la que se recoge el contenido de derecho real establecido en el documento inscribible, rigiendo además para este derecho un criterio de "numerus apertus" -es decir, de libertad en principio en la creación de figuras de contenido real-. Evidentemente forma parte de la calificación el depurar el contenido escriturario para dejar inscrito aquello que a partir de entonces puede entenderse como la "verdad oficial inmobiliaria". Con todo no puede descartarse que se introduzcan elementos no debidos, y que existan los heredados de tiempos pretéritos, menos exigentes en la delimitación de lo real y lo personal. Por lo tanto tal sistema obliga también a una calificación registral de la exteriorización del contenido del Registro; ello se concreta en la necesidad de su depuración como expresamente exige la Ley: así, la exclusión de referencias indebidamente publicadas (o en su caso prestas a ser indebidamente interpretadas), también de los derechos personales no asegurados especialmente, de las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada, de legados no legitimarios indebidamente consignados (art. 98 L. hipotecaria), y así también exclusión en la publicidad de cargas que han dejado serlo, esto es, control de la caducidad de asientos, según los plazos registrales y los propios plazos de ejercicio de los derechos (así, arts. 82 y 86 L. hipotecaria y 353.3 Rgto.). Aspectos a veces no sencillos, pues por ejemplo las "servidumbres" se pueden esconder entre los "datos de hecho", y la prohibición de constancia de menciones encuentra resquicios inesperados que ha señalado la doctrina, como la expresión del usufructo en los casos de transmisión de la nuda propiedad, o la de cuotas no inscritas en la inscripción de algunas otras, o la referencia a la realización de notificaciones prevenidas en las legislaciones arrendaticias para el caso de transmisión de fincas afectadas, que pueden confundir con la inscripción de los derechos que las amparan...

Debe recordarse además que nuestro sistema hipotecario es un sistema de oponibilidad, en el que si bien la legalidad derivada de la documentación auténtica y la calificación registral han permitido añadir la fe pública de la existencia del derecho en la constitución y transmisión de los mismos, ello no puede a su vez derivar en convertir el Registro de la propiedad en un gigantesco y desconcertado archivo sin otro objeto que una eficacia enervante de la buena fe. Ahora que la doctrina empieza a despojarse del monolitismo del artículo 34 de la Ley hipotecaria, no puede desconocerse que los derechos reales deben estar debidamente constituidos e inscritos para que surtan efecto respecto de tercero, y que no puede suplirse tal eficacia mediante referencias mas o menos explícitas, mas o menos subrepticias, en los Libros registrales, que aparezcan de su "exhibición", pero no resulten de su "contenido" explicitado por el registrador a través de certificaciones o notas simples. Además de los casos mencionados en el párrafo anterior se pueden apuntar

2º.- No se exhibirán directamente los Libros en ningún caso (salvo que el Juez se persone en el Registro) no sólo para evitar su deterioro, sino por estar estrictamente prohibido por la normativa de protección de los datos personales y del derecho a la intimidad. La manifestación puede llevarse a cabo en la propia oficina mediante fotocopia de los folios interesados "en la parte necesaria", de la que se hayan excluidos los datos protegidos, y que se retirará después de su consulta. En el caso de que la consulta en la propia oficina registral no sea posible, se realizará una exhibición "fotográfica" -de la que se excluyan los extremos prohibidos por aquella normativa-, debiendo en todo caso el Registrador "certificar" de la exacta correspondencia física entre lo exhibido y los Libros registrales, sin mas salvedades que la exclusión de tales extremos. En ningún caso podrá realizarse una fotocopia de los Libros registrales con valor de "nota simple", ya que ésta tiene un contenido legal predeterminado que sólo corresponde al Registrador de la propiedad realizar, y la exhibición de los Libros por fotocopia únicamente tiene valor si el Registrador certifica su identidad con el original³. Esto último debe hacerse por lo tanto siempre que alguna autoridad judicial o administrativa solicite fotocopia de los Libros registrales⁴.

otros que explican lo que aquí se quiere decir; así, por ejemplo, la referencia a la existencia de un procedimiento ejecutivo sobre una finca, que no puede tener el valor de la anotación preventiva de embargo; o la constancia registral, mas que dudosa en mi opinión, de la revocación de un poder, que no puede impedir que éste sea un título de legitimación -exclusivamente en cuanto a "modificaciones" que no resulten del propio título, no en cuanto a la inexistencia del derecho ni del hecho representativo que el título no sana, y claro es que siempre que se trate de un poder civil; los poderes mercantiles quedan sujetos al régimen especial de publicidad específicamente consagrado al efecto, de modo que en ellos la legitimación no deriva del título sino de la publicidad mercantil en el momento de su actuación (aunque otra cosa quiere entender la D.G. en RR. bien recientes en las que ni puedo ni quiero entretenerme)-; o también las solicitudes de información notarial, que no pueden tener el valor de un título presentado y por consecuencia no pueden ser objeto de publicidad registral (al margen del sistema de comunicación notarial normativamente establecido)...

³ Esto no es óbice para que la "nota simple" contenga la reproducción literal del contenido de los asientos vigentes solicitada por el interesado como expresa el art. 222.5 L.H. (ref. L. 24/2005), pero de ninguna manera puede admitirse la gratuita y acomodada equivalencia entre "fotocopia" y "nota simple".

⁴ La fotocopia de los Libros del Registro nacida como medio de atender una necesidad masiva de información se ha demostrado un verdadero cáncer para el Registro. El concepto del Registro se altera sin que se hayan alterado las normas que lo regulan: lo importante no es la debida constitución del derecho, sino el hecho de aparecer de cualquier manera en la foto. Imaginemos un supuesto concreto: certificación de dominio y cargas versus fotocopia; imposición al solicitante de aquélla de alguna circunstancia mas o menos explícita de la fotocopia que el registrador no consideró carga; por eso, insisto en que genera mas responsabilidad dejar sin cancelar las menciones, no comprendidas en la certificación. Puede entenderse por lo tanto el desagrado que me produce tal forma de exteriorización. Sin embargo a veces es inevitable en la práctica como forma de dar contenido al derecho legal a la exhibición de libros; en tales casos debe dejarse clara constancia en el "traslado literal" de su mero valor de "exhibición", sin que en ningún caso garantice el contenido del registro que únicamente se puede exteriorizar mediante "nota simple" o "certificación", cada una de ésta con su propio valor en función de la utilidad que se quiera de ellas, según se dice después en el texto.

Es posible pensar que la diferencia entre los "traslados literales" y las "certificaciones literales" de asientos (arts. 230 y 232 L.H.) se difumina considerablemente, especialmente en el caso de que los primeros no se refieran a todo el historial registral, como suele ocurrir. Acaso ahora la "certificación literal" recupere el sentido que inevitablemente tenía en el momento de redacción de la ley hipotecaria como "reproducción manual" del asiento íntegro, sumamente facilitada sin embargo por la circunstancia de que los modernos programas informáticos son capaces de archivar el texto de las inscripciones. En cualquier caso me parece una cuestión sin importancia, habida cuenta de que tampoco las certificaciones literales de asientos concretos son propiamente certificaciones de dominio y cargas del contenido del Registro.

3º.- La información del "contenido" de los Libros del Registro se lleva a efecto mediante "nota simple" o "certificación". Corresponde al interesado la elección, así como los extremos a que debe referirse (dominio, cargas...). La nota simple es una escueta información, suficiente para dar a entender al interesado con claridad la situación registral del inmueble solicitado. (Se lleva a cabo mediante los "modelos" aprobados para cada posible derecho o carga por el Registrador, si bien el interesado puede pedir que se inserten literalmente algunos extremos, o el contenido de asientos vigentes). (Debe quedar claro que únicamente la información transmitida por certificación es la que puede utilizarse en perjuicio de terceros, pero debe asumirse que toda información errónea, en función del destino de la misma, puede generar responsabilidad del Registrador.⁵)

4º.- Debe tenerse bien presente, y hacerlo patente así, que la publicidad se realiza siempre desde los mismos Libros Registrales (pues son los únicos dotados de fe pública), con independencia del medio técnico del que en cada caso se valga el Registrador para confeccionarla. (Es decir, las posibles "bases de datos"⁶ que se hayan podido realizar, o el

⁵ Ahora expresamente establecida "por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición", en la reforma del art. 222.5 L.H. por la Ley 24/2005. Sigue en pie no obstante el art. 225 L.H. que establece que la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación del Registro, de modo que me parece lícito preguntarse si la responsabilidad del Registrador subsiste cuando tal pretensión fuera la del solicitante de nota simple, y éste fuera expresamente advertido de lo erróneo del instrumento de publicidad solicitado.

⁶ **BASES DE DATOS REGISTRALES.** Solo hacen fe los Libros del Registro foliados y visados judicialmente (art. 240 Ley hipotecaria). Así pues la fe registral no está depositada en las "bases de datos" de las que todo el mundo habla, sin una idea muy clara de su naturaleza y función. Creo que en la normativa hipotecaria no se encuentra otra referencia a ellas que la que expresa el art. 332. 2 del R. Hipotecario, cuando prohíbe el acceso directo por cualquier medio "al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador", distinción entre núcleo, base y archivo que no contribuye al esclarecimiento de la cuestión. Una base de datos es un archivo de información mas o menos organizado, o mas bien organizado en función de unos parámetros mas o menos coherentes, tratado informaticamente puesto que de llevanza informática obviamente se trata. Desde hace muchos años y en mayor o menor medida al margen de los reglamentos, en los Registros de la propiedad se ha acostumbrado a almacenar información deducida de los libros del Registro con las finalidades mas variadas, pero sustancialmente la de facilitar la expedición de publicidad formal (dada la reiteración de las solicitudes relativas a las mismas fincas). No obstante, su configuración como "base de datos", en el sentido en que hoy se entiende, tiene su origen en la Instrucción de la D.G.R.N. de 29 de octubre de 1996, al imponer ésta la "recuperación" de los datos necesarios de las fincas con asientos posteriores a 1950 para su incorporación a los "Indices informatizados" de los registradores, en plazo que finalizaría el 31 de diciembre de 1998. Veinte días antes de que terminara este plazo, es decir el día 11 de diciembre de 1998 la D.G. dictó una Resolución-Circular para comprobar el cumplimiento de la citada Instrucción y establecer las medidas que debían adoptar aquéllos que, en su caso, no hubieran completado el proceso de recuperación, medidas que por cierto implicaban para los rezagados una cierta reforma de la primera Instrucción, en cuanto al contenido de la recuperación.

Es verdad que la Instrucción contemplaba como utilidad de la recuperación "la dación de publicidad por vía informatizada", pero en todo caso "con el necesario respeto de los principios que rigen la actuación del registrador en materia de publicidad formal, el cual debe asegurarse de la conformidad de los datos que expida con los libros del registro donde está depositada la fe pública y de donde emanan los efectos que los asientos producen. El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma, previa discriminación e interpretación profesional del contenido de los libros del Registro (calificación)".

Esta "recuperación del Archivo" se contempla pues como una informatización de los Indices, es decir como tratamiento informático de datos cuya esencia, como "indices", es la remisión a los correspondientes Libros del Registro, únicos dotados de fe en el decir del art. 240 L.H. Las bases de datos por lo tanto no se

"soporte informático literal"⁷ resultante del escaneado no son fuentes de información registral, porque no tienen reconocido por Ley tal valor, sin perjuicio de que el registrador que los haya confeccionado los pueda utilizar una vez contrastada su coincidencia con los Libros registrales de los que debe transmitir información).

5º.- El Registro de la propiedad es un "archivo" sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal⁸. Por lo tanto todos los datos

concibieron, ni se confeccionaron, como fuentes autónomas de publicidad formal. La publicidad del "contenido" del Registro se realiza por exigencia legal, como vimos en aquellas SS.T.S., mediante "certificación" o "nota simple informativa", y bajo ningún concepto puede afirmarse que la concreta base de datos referente a una finca registral determinada constituye una "nota simple informativa" de ésta, y no sólo porque no puede pretenderse que el Registrador de la propiedad asuma responsabilidad por una información cuyo control y debida adecuación a los Libros del registro no se le permitiría, sino porque estructuralmente tal base de datos no está concebida ni confeccionada como nota simple. Ello evidentemente no ha de impedir que los Registradores puedan, bajo su responsabilidad, transformar sus índices informatizados en "notas simples informativas" susceptibles de transmisión automática informatizada, dada la certeza que ellos tienen en su adecuación a los Libros registrales, pero evidentemente ni tal certeza, ni tal responsabilidad, ni acaso tal propiedad, son transferibles a los demás Registradores, ni siquiera a los sucesores en el Archivo.

⁷ **"SOPORTE INFORMÁTICO LITERAL"**. La Disposición Transitoria Decimonovena de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social estableció la obligación de traslado a soporte informático del contenido de los libros y asientos de todos los Registros de la Propiedad y Mercantiles de España. Esto se ha cumplido por lo que hace a los primeros mediante la digitalización de todos los Libros de inscripciones, digitalización, o "escaneado" por el medio que se emplea, que se actualiza, aunque no se contemplara en aquélla, con posterioridad a la firma de nuevos asientos por cada Registrador. El SIL (Soporte Informático Literal) es por lo tanto una reproducción fotográfica del Libro correspondiente. Ahora bien ¿qué valor jurídico tiene?. La Ley desde luego se abstuvo de darle valor alguno; no sólo por lo tanto no aparece incluido entre los Libros del registro que hacen fe (art. 240 L.H.), sino que, lo que es ahora más importante, ni siquiera se pensó en él como medio de reconstrucción de éstos en caso de destrucción, de modo que su sustitución se sigue rigiendo por las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938 (art. 238 L.H.) -aunque indudablemente la utilidad del SIL ha de ser de primer orden para la localización de los documentos necesarios para la reconstrucción del Libro destruido-.

El SIL, o al menos de momento, la parte de él referida a libros mecanografiados puede ser a su vez objeto de tratamiento, mediante el correspondiente programa informático que transforme el archivo fotográfico en archivo de texto, susceptible éste de tratamiento como tal, lo cual puede facilitar enormemente el trabajo de emitir publicidad formal. Aunque todo aquél que lo haya utilizado sabe que la labor de corrección de indebidas interpretaciones es ímproba.

En consecuencia, a mi modo de ver, prescindiendo de la necesidad que ya llegaba a ser angustiosa de tener "duplicado" el Archivo, y de la utilidad que a efectos de riesgos de su destrucción tiene el SIL, aunque sea en los pequeños términos que la Ley ha querido, lo cierto es que el valor jurídico del mismo es inexistente. No pasa, como las "bases de datos", de ser un mecanismo auxiliar del que puede servirse el Registrador para el cumplimiento de la obligación que tiene asignada de expedir la publicidad formal.

Y tras los años de experiencia de su manejo bien se ve que las cosas no pueden ser de otra manera, ya que la técnica, y porqué no decirlo, los errores humanos, están lejos de asegurar la absoluta identidad actualizada entre la fuente y su reproducción fotográfica, por lo que, no obstante todas las precauciones que se quieran tomar y que de hecho se toman, no puede imputarse responsabilidad al Registrador de la propiedad por la información que del SIL se deduzca, sin permitirle previamente la labor de su cotejo con la correspondiente fuente original, única en la que se halla la fe del Registro, según no me canso de repetir.

⁸ **DERECHO A LA PROTECCION DE DATOS Y DERECHO A LA INTIMIDAD**. Desde luego no hemos sido los Registradores de la propiedad quienes más se han significado en el estudio de las imbricaciones entre publicidad registral y protección de datos; me abstengo de citar algunos trabajos al respecto porque su lectura hoy resulta sonrojante. Han sido precisamente los constitucionalistas los que han tratado de fijar los límites a la primera por razón de la segunda. Así, desde el ya clásico "El registro de la propiedad y el derecho a la intimidad" del Magistrado del Tribunal Constitucional Vicente Gimeno Sendra

del Registro se encuentran amparados por tal Ley, de tal modo que, en principio, ninguno de ellos puede transmitirse a tercero sin el consentimiento del titular de los mismos. Con independencia de lo anterior pueden constar en los asientos datos especialmente protegidos o que afectan a la intimidad de las personas, por lo que esta circunstancia debe valorarse separadamente a la hora de su publicidad⁹.

(La Ley n° 4307 de 11 de junio de 1997), hasta el bien reciente "Protección de datos y Registros de la propiedad y Mercantil. La necesidad de una pronta adaptación normativa" del Catedrático de Derecho Constitucional, Francisco J. Bastida Freijedo, y del Profesor de tal Derecho y ex Letrado de Tal tribunal, Ignacio Villaverde Menéndez (La Ley n° 6277, 20 de junio de 2005). De este último me limito a reproducir su encabezamiento: *"La normativa en materia de Registro de la propiedad y Mercantil necesita una urgente adaptación para que haya una eficaz garantía de los derechos al honor y a la intimidad de las personas. Existe la idea equivocada de que el registro por ser público es una fuente accesible. Pero la irrenunciable publicidad registral debe conciliarse con las cautelas que le impone la protección de los datos personales"*. Tal conciliación, a la espera de la adaptación normativa -acaso no tan necesaria si se entiende bien el contenido de los derechos protegidos por las distintas instituciones-, es la que se propone en el texto. Sin referencia directa a la institución registral, pero para el cabal entendimiento de las S.T.C. que después se citan puede verse "La libertad informática, un nuevo derecho fundamental en nuestra Constitución" de José María Álvarez-Cienfuegos Suárez, (también La Ley n.º 5230, 22 de enero de 2001).

⁹ Es ya clásica la cita de las SS.T.C. 290 y 292/2000 de 30 de noviembre, como expresivas del reconocimiento de la dualidad de derechos constitucionalmente protegidos -aunque la que establece el contenido que aquí nos interesa es la segunda, de la que se extraen las siguientes líneas; respecto de la primera, lo más interesante resulta el voto particular del Magistrado Manuel Jiménez de Parga Cabrera lamentando que no se afirmara en ella de modo explícito la defensa del "derecho de libertad informática"-: *"La garantía de la vida privada de la persona y de su reputación poseen hoy una dimensión positiva que excede el ámbito propio del derecho fundamental a la intimidad (art. 18. 1 C.E.), y que se traduce en un derecho de control sobre los datos relativos a la propia persona. La Llamada <libertad informática> es así el derecho a controlar el uso de los mismos datos insertos en un programa informático (habeas data) y comprende, entre otros aspectos, la oposición del ciudadano a que determinados datos personales sean utilizados para fines distintos de aquel legítimo que justificó su obtención"*. A continuación desarrolla la S. la función del derecho fundamental a la intimidad, en la que no me entretengo pues es de sobras conocida; y después hace lo propio con el "derecho fundamental a la protección de datos", en la que sí lo hago, pues parece que hay compañeros que no terminan de entenderlo: *"...persigue garantizar a esa persona un poder de control sobre sus datos personales, sobre su uso y destino, con el propósito de impedir su tráfico ilícito y lesivo para la dignidad y derecho del afectado...De este modo, el objeto de protección del derecho fundamental a la protección de datos no se reduce sólo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea o no íntimo, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos sean o no fundamentales, porque su objeto no es sólo la intimidad individual, que para ello está la protección que el art. 18.1 C.E. otorga, sino los datos de carácter personal..."* de modo que *"...los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo."* Es decir, todos y cada uno de los datos que respecto de una persona puedan constar en los Libros y archivos registrales, con excepción única y exclusiva de los referidos al "estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos", únicos respecto de los que la Ley hipotecaria (art. 221) autoriza la publicidad incontestada, por ser el Registro de la propiedad la institución encargada de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Ahora bien, una vez situados en este ámbito de la "seguridad del tráfico jurídico inmobiliario" la regla no es ya la privacidad, sino la de la máxima publicidad que permita al Registro de la propiedad asegurar aquélla. La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario comprende de una manera general la tutela del crédito, no sólo porque como se ha dicho, y con razón, es el Registro el mecanismo de ordenación del sistema crediticio que sitúa la "publicidad" -de la que es máxima expresión el crédito garantizado con hipoteca- como baremo regulador de su eficacia, sino especialmente, porque las titularidades registrales no son sólo expresión de derechos sino centros de imputación de responsabilidad. De aquí que quien aspire a gozar de la protección registral debe asumir el conocimiento público de su titularidad, y hay que entender obviamente la existencia de esta asunción en la petición de aquélla protección. Ello incluye no sólo la necesidad de exponer su título de

En cuanto al primer aspecto: "la protección de datos", la L.O. que la regula, excluye la necesidad de consentimiento del interesado para transmitirlos a tercero siempre que tal transmisión esté autorizada por una Ley. En este sentido contamos con la Ley hipotecaria que establece la publicidad del Registro para quienes tengan "interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" (art. 221 L.H.). La publicidad legal del Registro de la propiedad -aquella que opera inconscientemente- es pues la estrictamente inmobiliaria. Es decir quedan fuera de la excepción y en ningún caso pueden transmitirse sin consentimiento del interesado todos y cada uno de los datos que no sirvan para determinar la titularidad de los inmuebles y sus cargas. Están excluidos por lo tanto: datos personales que no formen parte de la titularidad, estado civil, domicilios, circunstancias de la actuación, como representaciones o autorizaciones, valores, precios, formas de pago y otras circunstancias del negocio -siempre que obviamente no hayan generado una carga, como hipoteca o condición resolutoria, en cuyo caso cabe la estricta información sobre la carga inmobiliaria existente-, etc. etc.... En caso de duda respecto de peticiones concretas, el criterio a seguir para facilitar la información es el apuntado: si la misma se refiere directamente a la titularidad o cargas del inmueble. El número del D.N.I., en cuanto identifica al titular registral, puede y debe transmitirse. En cuanto al "precio" de la transmisión puede informarse sin el consentimiento del interesado si el solicitante pretende el ejercicio de un derecho de retracto, pero deberá acreditar previamente el título que le legitima para tal ejercicio. No obstante, también el precio u otras circunstancias negociales podrán transmitirse a quien fue parte del negocio, aunque haya dejado de ser el titular registral, -p.ej. un vendedor a efectos tributarios-, aunque debe entenderse siempre que el Registro no informa de negocios, sino de fincas. Respecto de los asientos cancelados no deben transmitirse aquéllos que revelen una situación económica del interesado no existente en el momento de la información (p.ej. anotación preventiva de embargo cancelada), pero la restricción no debe ser aplicable a circunstancias de índole estrictamente inmobiliaria atendiendo a la finalidad del registro que ha quedado expresada (p.ej. titulares previos de una finca).

Sin embargo, hay determinados casos en que por razón del peticionario -mas exactamente por razón del derecho que el peticionario representa-, no juega la protección de datos; éstos se pueden reducir a información judicial, tributaria, e incluso periodística (aunque la prevalencia del derecho a la información sobre la protección de datos debe valorarse caso por caso).

En cuanto al segundo aspecto, "el derecho a la intimidad", es decir aquellos datos calificados de especialmente protegidos, o de sensibles porque afectan a la intimidad de las personas: domicilios, circunstancias personales de incapacidad, consideraciones personales resultantes de testamentos u otros documentos, procedimientos penales, etc.etc..., no pueden transmitirse en la información registral, ni siquiera respecto de solicitantes no afectados por la L.O de Protección de Datos, sin valorar cuidadosamente la pertinencia de tal transmisión.¹⁰

adquisición a la calificación del registrador, sino asimismo la exclusión de determinados derechos que han de decaer ante la prevalencia de la publicidad. (Quiere decirse que los derechos, a veces ya cláusulas de estilo, de "acceso, rectificación y cancelación", únicamente podrán ejercerse con respeto a la función que el Registro de la propiedad tiene encomendada).

¹⁰ Esta claro que los derechos de protección de datos y a la intimidad nada tienen que ver con los derechos a la seguridad e integridad de la persona y sus bienes. Respecto de éstos últimos la reforma de la L.H. por la Ley 24/2001 previó el establecimiento reglamentario de restricciones a la información registral para su garantía

6º.- Del asiento de presentación se hará escueta referencia a su existencia en las notas simples de fincas afectadas por algún pende. El solicitante podrá pedir que se certifique literalmente de su contenido y de las notas marginales correspondientes, pero no deberá expresarse en ningún caso (salvo al propio interesado en tal asiento) el contenido de las notas de calificación. Las solicitudes de información notarial únicamente deben transmitirse a otros Notarios, conforme a los preceptos que las regulan.

7º.- El solicitante de información deberá acreditarse debidamente en la ventanilla (en los casos de petición por fax o correo, deberá acompañar fotocopia de su D.N.I.), y rellenar el formulario que hemos confeccionado al efecto, en el que expresará la clase de información solicitada y el objeto de la misma, y en el que asimismo se le advierten de sus derechos y obligaciones. Las solicitudes de información deben archivarse debidamente para permitir en todo momento al Registrador y al titular registral saber quien pidió información sobre fincas de éste.

(II. B) INFORMACION DEL CONTENIDO DEL REGISTRO (NOTAS SIMPLÉS Y CERTIFICACIONES).

II. B) 1º.- MODELOS DE SOLICITUD DE INFORMACION.-

En el Registro tenemos confeccionados unos modelos de petición de información, sea de nota simple, de certificación o de exhibición de los Libros del registro, para utilidad de los usuarios. La exhibición de los Libros debe conciliarse con la certificación literal de asientos que contempla la Ley hipotecaria. Ya me he referido a esto antes. En ventanilla se aclaran debidamente las cuestiones. En realidad puede decirse que a nadie interesan historiales completos, son aspectos particulares la verdadera necesidad de la información: seguimiento de descripciones para apreciar las alteraciones de las fincas, cambios de titularidad... Las certificaciones literales de asientos se suelen concretar a las hipotecas y a los regímenes estatutarios. Con todo puede haber un verdadero interés legítimo en el seguimiento del historial.

Los modelos son bastante comunes. La identificación del solicitante, la acreditación de la representación en su caso, la expresión del motivo de su interés¹¹, la identificación de lo solicitado, y fincas o personas¹² a que se refiere.

(art. 222. 11), que la Ley 24/2005 ha reiterado, aunque no hay perspectivas de desarrollo reglamentario, y es que en verdad resulta difícil compaginar la "ocultación" con la recepción de los beneficios derivados de la "publicidad". En todo caso debe insistirse nuevamente que no son los primeros derechos enunciados los que quedan pendientes de desarrollo reglamentario en su vertiente registral.

¹¹ Al efecto utilizamos la codificación existente para el Flotí que parece completa: 1) Investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad. 2) Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones. 3) Investigación para contratación o interposición de acciones. 4) Otros (especificar). Lo normal es desde luego prestar ayuda a los peticionarios, cuyos intereses son menos sofisticados que las expresiones empleadas.

¹² Tema que genera enorme debate es el de si los Registros de la propiedad deben admitir las peticiones por personas y no por fincas. Esto es, de todas las fincas de que sea titular una determinada persona. Desde mi punto de vista y siempre y cuando quede referida a los fines del Registro de la propiedad, una tal petición no puede considerarse una "investigación patrimonial" prohibida, sino que responde a la verdadera naturaleza de

En nuestros modelos constan también las siguientes advertencias según los casos, advertencias que se reiterarán en su momento en la propia publicidad:

Se advierte expresamente al solicitante que:

-En el caso de que pretenda acreditarse en perjuicio de un tercero la situación registral de las fincas inscritas, ello sólo podrá hacerse mediante certificación del Registro (art. 225 de la Ley Hipotecaria).

-La información que se transmita por el Registro queda sujeta a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter Personal, por lo que únicamente podrá ser utilizada para el motivo alegado, no puede transmitirse a tercero sin cumplimiento de tal Ley y queda esta solicitud a disposición de los titulares registrales en ella incluidos.

O bien:

Se advierte expresamente al solicitante que:

-La información que se le va a transmitir es un traslado literal (o en su caso, certificación literal) de los Libros registrales en la parte solicitada, sin valor de certificación registral del contenido del Registro de la propiedad (art. 221 1. y 2. Ley hipotecaria).

-Tal información queda sujeta a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, por lo que se excluirán de ella los datos no relativos al estado del inmueble, únicamente podrá ser utilizada para el motivo alegado, no puede transmitirse a tercero sin cumplimiento de tal Ley y queda esta solicitud a disposición de los titulares registrales en ella incluidos.

II. B) 2.- MECANICA REGISTRAL.

La solicitud se tramita reglamentariamente y se archiva en términos que permitan su fácil localización.

En el caso de que deba realizarse la publicidad literal fuera de la oficina, se realiza normalmente mediante traslado a papel del Soporte Informático Literal escaneado, previa confirmación de su identidad con la parte del Libro correspondiente, sombreándose para que no se vean reproducidos todos los datos que no se refieran estrictamente a la situación inmobiliaria.

En el cada una de las hojas se pone una diligencia de identificación que asegure la correspondencia física de lo exhibido con el Libro correspondiente, en los siguientes términos:

TRASLADO LITERAL DEL LIBRO CORRESPONDIENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOGROÑO 1, con las salvedades que resultan de la L.O. 15/1999 Protección de Datos de Carácter Personal. NO TIENE VALOR DE CERTIFICACION DE

aquél como centro de imputación de responsabilidad. Cosa distinta es que la normativa sobre protección de datos se sustente sobre códigos de conducta de los peticionarios de la información, y que el registrador no pueda ni deba ir mas allá en el control de la buena utilización de ésta.

DOMINIO Y CARGAS DEL CONTENIDO DEL REGISTRO. Esta prohibida su reproducción o incorporación a bases de datos. (Fecha y firma del Registrador mediante estampilla).

En el caso de petición de "fotocopias" por autoridades que tienen derecho a ello, tal diligencia se redacta en los siguientes términos:

TRASLADO LITERAL DEL LIBRO CORRESPONDIENTE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOGROÑO I. NO TIENE VALOR DE CERTIFICACION DE DOMINIO Y CARGAS DEL CONTENIDO DEL MISMO. Se expide a utilidad de...(Autoridad solicitante)... a efectos de...(motivo de la petición)... La utilización por el destinatario del presente traslado literal queda sujeto a la L.O. 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal. Fecha y firma mediante estampilla.)

III.- LA PUBLICIDAD TELEMÁTICA.-

El artículo vigésimo octavo de la Ley 24/2005, bajo la rúbrica "Acceso telemático a los Registros", ha modificado el artículo 222 de la Ley hipotecaria y le ha añadido un número bis en los que desarrolla una nueva forma de publicidad, que es la que se lleva a cabo mediante "acceso telemático al contenido de los libros del Registro". La llamaremos pues publicidad telemática.

Quién puede obtener publicidad telemática.-

En principio cualquier persona física o jurídica que se halle dotada de firma electrónica reconocida (en el caso de personas jurídicas, bien la misma persona, bien su representante). Ahora bien, en función de la naturaleza de la persona y de los Libros consultados, existen dos tipos de acceso a la publicidad telemática:

- a) "sin necesidad de intermediación por parte del registrador". Esta forma queda limitada a quien sea "autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio y cargo". La razón estriba en que éstas personas no necesitan acreditar al Registrador su interés legítimo en "averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos" Ya tal interés venía presumido por el párrafo segundo del artículo 221 L.H., lo que ahora es nuevamente reiterado (si bien aquel precepto hablaba de "oficio o cargo" y el art. 222 dice ahora "oficio y cargo", diferencia de conjunción que debe carecer de importancia). (Respecto de los empleados y funcionarios públicos la norma establece su responsabilidad de que la consulta se efectúa amparada en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuye la normativa vigente).

Ahora bien, en todo caso es necesaria la intermediación del registrador para acceder al Índice de personas y debe entenderse que también al Libro de Incapacitados (ya que ésta es una situación que afecta a aquéllas, aunque la restricción en este punto no aparece expresamente contemplada).

- b) Con intermediación por parte del registrador, todas las demás personas. Se ocupa el artículo 222 bis L.H. de expresar que las solicitudes de información se ajustarán a un modelo informático que aprobará, así como sus requisitos

técnicos la D.G.R.N. Deberá contemplar la identificación del solicitante, la expresión del interés que deberá controlar el registrador, y la identificación de las fincas o personas a las que se contrae la solicitud. En estas primeras líneas generales y a falta de tal modelo no es momento de entretenerse en los detalles de la regulación.

A primera vista parece pues que la única razón del diferente modo de acceso entre unas y otras personas, radica en la necesidad de acreditar el interés en la consulta por parte de aquéllos que no gozan de la presunción legal. Es evidente en todo caso que tal interés no puede ser otro que el estrictamente inmobiliario a que responde el Registro de la propiedad, que es por lo tanto el único que puede quedar amparado por tal presunción legal.

Cuál es el objeto de la publicidad telemática.-

La palabra "objeto", ya se sabe, puede tener muy diversos significados, cabe referirse a él como fin o como medio o como contenido. En la publicidad telemática unos y otros parecen coincidir. Podemos decir que el objeto de la "publicidad informática" es el de dar a conocer el estado de los bienes inmuebles y derechos reales inscritos, si bien la información no se transmite por vía de papel, sino mediante soporte informático, a través, y como resultado, del traslado a tal soporte del contenido de los Libros del Registro, realizado por el Registrador de la propiedad con sellado de tiempo que deje constancia del momento en que se produce.

En esta nueva forma de publicidad por lo tanto instrumento y medio se unifican. El soporte informático -que podríamos llamar "Libro informático", aunque la ley no utiliza tal expresión en ningún momento, y sólo puede admitirse si se atiende a su naturaleza de fuente de información, no en puridad a su forma-, es el objeto de la publicidad y a la vez la publicidad misma.

Hay una serie de consideraciones que conviene tener en cuenta:

1ª) Los "Libros informáticos" introducidos ahora por la Ley 24/2005 no se pueden confundir con el "soporte informático literal" al que antes nos hemos referido, establecido por la Disposición Transitoria Decimonovena de la Ley 24/2001. Entiendo que la llevanza (léase actualización) de éste no puede ser suplida por la llevanza de aquéllos. Desde luego en primer lugar porque la Ley no lo ha establecido así y hubiera sido obviamente necesario. Pero especialmente porque la filosofía de ambos instrumentos responde a parámetros muy diferentes. Aquél se configura según hemos dicho como una reproducción fotográfica de los Libros, con el valor y utilidad que antes se ha expresado, de modo que no gozan de la fe del Registro (ni de la del registrador). Tal planteamiento no se adapta a los nuevos Libros informáticos, respecto de los que debe requerirse su llevanza mediante algún lenguaje que permita su permanente actualización, actualización que por descontado requiere además la interrelación entre todos los Libros del Registro y asimismo con los Índices de personas y fincas, lo que es imposible de llevar a cabo mediante un sistema de digitalización, (que en puridad no constituye una "llevanza por medios informáticos", aunque el soporte en sí sí lo sea). En último extremo debe adelantarse que tales Libros informáticos gozan de la fe del registrador -ya que no del Registro, según luego desarrollaré-, como consecuencia de su intervención en el traslado de soportes, lo que tampoco puede decirse del soporte informático literal.

2ª) Los "Libros informáticos" se forman mediante el traslado -garantizado mediante un sistema de sellado temporal que deje constancia del momento en que se realiza- a

soporte informático del "contenido" de los Libros de los Registros de la propiedad. Tales Libros deben ser objeto de actualización diaria, y susceptibles de acceso telemático en todo momento.

La Ley es parca en cuanto al desarrollo del "contenido" de los Libros del Registro que deben trasladarse al soporte informático. Ya he apuntado antes que un "traslado literal" es incompatible con la llevanza informática, permanentemente actualizada e interrelacionada que se requiere. Acaso pudiera pensarse que la palabra "contenido" viene utilizada en el mismo sentido que la emplea el art. 222.2 de la Ley Hipotecaria, según la interpretación que antes veíamos del T.S. De esta manera el Registrador se responsabiliza, mediante el tratamiento profesional que le corresponde, de trasladar a los Libros informáticos el "contenido registral" de los asientos del Registro de la propiedad, cuya llevanza mediante Libros foliados y visados judicialmente no se ha modificado en absoluto por la presente norma. De hecho el artículo 222 bis de la misma Ley expresa que en el caso de que el Registrador permita el acceso a los Libros a los particulares (no amparados por la posibilidad de acceso directo), tal acceso se hará "a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada", y este contenido registral "se limitará a los asientos vigentes". No puede pensarse ni que el Registrador de la propiedad ha de llevar Libros diferentes en función de las posibles personas que vayan a acceder a ellos, ni que debe estar pendiente en el momento de cada solicitud de la depuración de tales Libros, para excluir lo que de ellos no estuviera vigente. Los Libros informáticos son unos solos, deben actualizarse permanentemente, y estar accesibles en todo momento; ello exige que el Registrador de la propiedad haga constar en ellos los datos estrictamente inmobiliarios y los excluya una vez que hayan quedado cancelados en los Libros papel, ergo, hayan dejado de estar vigentes. Ello es lo único que tiene coherencia con la celeridad que a la actuación administrativa quiere dar la Ley 24/2005.

3ª.- A ello debe añadirse que la "intermediación o no" del registrador de la propiedad se contempla exclusivamente respecto del acceso a los Libros informáticos, no respecto del contenido de éstos. (No puede pretenderse que la no intermediación para el acceso, signifique que la determinación del "contenido registral" puede realizarse sin tal intermediación. Esto es que la Ley haya excluido el tratamiento profesional de la información registral, cuando el receptor de ésta sea un "autoridad, empleado o funcionario público", a los que en consecuencia se les reconoce la facultad de determinar por su cuenta el estado de los bienes inmuebles y derechos reales inscritos) Sigue resultando obligado sostener que también ahora, el "contenido del Registro", si la publicidad registral tiene valor de garantía del mismo (y no se reduce a su mera exhibición), únicamente puede determinarlo el registrador de la propiedad, de modo que corresponde a éste la confección de unos llamados "Libros" que, desde su nacimiento, son ya "publicidad". En los libros informáticos la publicidad se decide desde su confección, pues en ella está implícita la expedición.

Hay que insistir que la intermediación o no en el acceso no sirve para justificar diversos contenidos en los libros informáticos. De modo que como veremos en el apartado siguiente los libros informáticos no son sino una nueva forma de publicidad de los Libros del Registro.

Quizá por ello, la Ley 24/2005 se despreocupa por completo de los derechos de protección de datos y derecho a la intimidad. No puede decirse que la ausencia de intermediación implica la inoperancia de tales derechos respecto de las "autoridades, empleados o funcionarios públicos". Aunque parece que eso sería claramente contrario a la

L.O.P.D., y por ende inconstitucional -debe recordarse que la citada S.T.C. así lo declaró para la transmisión de datos entre Administraciones al margen de las razones que motivaran su recepción por la responsable del fichero-, no es tema que deba ser apreciado aquí. La no intermediación deriva mucho más simplemente de la presunción de interés legítimo que a tales personas atribuye la Ley, respecto del "estado de los bienes inmuebles y derechos reales inscritos". Por ello, en mi opinión el Registrador de la propiedad en cumplimiento de aquella Ley debe abstenerse de trasladar a la "publicidad informática", aquéllos datos que no contribuyen a delimitar tal estado inmobiliario, y que pueden suponer la infracción por su parte de los derechos a la protección de datos y a la intimidad. Máxime cuando tal exclusión no priva a los Libros informáticos de cumplir plenamente su cometido, heredado de la fuente de que proceden, de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario.

Cuál es el valor de la publicidad telemática.

La Ley 24/2005 ha establecido la llevanza informática de los libros del Registro de la propiedad, introduciendo dos párrafos nuevos en medio de los dos que componían el art. 238 L.H. Así ahora, después del primer párrafo que decía y dice que "El Registro de la propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente", se ha añadido que "Los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles (sic) deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido. El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se traslada a soporte informático", y se concluye, como se concluía, en que: "En caso de destrucción de los libros, se sustituirán con arreglo a lo dispuesto en las Leyes de 15 de agosto de 1873 y 5 de julio de 1938".

Como ya dije he utilizado la expresión "libros informáticos" para definir el soporte informático del contenido de los Libros registrales por pura comodidad, pero es obvio a todas luces que tal soporte no constituye un "Libro" en el sentido tradicional del término, y que desde luego el mismo no puede hallarse comprendido en la dicción del art. 240 L.H., que procede de la primera ley de 1861, que atribuye la fe a los Libros que lleven los registradores formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior, y por remisión de éste en el precedente.

La Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999 sobre informatización de los Registros civiles, determinó con claridad jurídica el valor de la misma. Así estableció (art. 3) que "la informatización de los Registros civiles no representa una alteración en la organización y funcionamiento de los mismos desde el punto de vista de su regulación legal (L. y R. R.C.), que responde a criterios de seguridad jurídica que en ningún caso se han de ver menoscabados por el proceso de informatización. En particular se conservan dos características básicas del sistema: a) el carácter documental librario del Registro civil, es decir, que siendo un Registro jurídico de personas su llevanza se organiza por libros ordenados correlativamente por secciones, cuyos libros se garantizan desde el punto de vista de valor documental y probatorio, dados los importantes efectos que se atribuyen a sus asientos, mediante un conjunto de prevenciones relativas a la legalización, su foliado correlativo, sus diligencias de apertura y cierre, etc. (vid. arts. 105 y ss. R.R.C.), y b) el carácter de documento auténtico y original a todos los efectos legales de los asientos extendidos en los libros de soporte papel autorizados con todas las garantías legales..."

Resultaría absurdo pensar que la Ley de impulso a la productividad ha venido a imponer una organización informática del Registro de la propiedad, sin dictar ni una sola

norma sobre tal organización y funcionamiento, mas aún sin tocar una coma de las frases que regulan el carácter "documental librario" del mismo, de modo que, por elemental coherencia, las palabras que se han leído dirigidas al Registro civil son referibles sin mas al de la propiedad.

Por ello no causa ninguna sorpresa que, como hemos visto, el mismo artículo que se ocupa de un soporte técnico del siglo XXI, sigue recordando que la sustitución de los Libros destruidos se realizará acudiendo a normas de los siglos XIX y XX, como prueba inequívoca de que el carácter "documental" de los libros sigue siendo sagrado.

Es posible acaso imaginar un futuro sin soporte papel, pero desde luego es un sueño verlo hoy en la Ley de Productividad.

Los que hemos llamado "Libros informáticos" no son pues un duplicado formal de los Libros del Registro, pues aquéllos tienen un contenido propio resultado de la interrelación de éstos, permanentemente actualizado, y limitado a situaciones vigentes; de modo que ni siquiera se contempla para ellos un posible valor legal en la reconstrucción de los Libros del Registro destruidos.

Resulta por lo tanto mas que evidente que la Ley 24/2005 no ha tenido otro propósito en el aspecto que nos concierne que posibilitar un nuevo sistema de publicidad registral: "el soporte informático permanentemente accesible". El valor de tal publicidad debe derivar en consecuencia del valor jurídico atribuido a tal soporte, y a tal efecto me parece obvio que las precauciones de la norma sobre sellado de tiempo, así como la coherencia lógica con el sistema establecido exigen para el mismo la atribución de autenticidad, es decir la garantía por parte del registrador de su correspondencia con el contenido de los Libros registrales. (No creo que pueda hablarse de "certificación" en sentido estricto -y como tal, no creo que a tal publicidad sea aplicable el art. 225 L.H.-, ni tampoco de "nota simple informativa", pues ambas tienen su concepto y contenido legal definido, sino de una nueva forma de publicidad).

Creo desde luego que debe rechazarse toda idea de atribuir un valor meramente "informativo" a la publicidad telemática, por lo que la autenticación por el registrador de la propiedad del traslado a soporte informático se revela a todas luces obligada, traslado del contenido registral que debe delimitar con toda claridad -"tratamiento profesional"- el "estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos", de modo que el conocimiento de éste no dependa del arbitrio de cada una de las personas que puedan acceder a tal medio de publicidad.

Ahora bien, sin ningún género de dudas, parafraseando el art. 2.2. de aquella Orden Ministerial reguladora de la informatización de los Registros civiles, "en caso de discrepancia entre los datos que consten en las bases informatizadas de los Registros de la propiedad y los asientos extendidos en sus libros, prevalecerán en todo caso éstos sobre aquéllos, debiendo rectificarse los primeros para lograr su concordancia con los segundos" (sin perjuicio, habrá que añadir, de la reparación de los daños causados). Por eso decía yo antes que la "publicidad telemática" no viene amparada por la fe del Registro, sino por la fe del registrador.

No puede por último pensarse que el "soporte informático" tenga efecto retroactivo, de modo que su llevanza debe empezar a contar desde el momento de su imposición legal; sin embargo parece imprescindible un desarrollo reglamentario que establezca el "contenido" de los Libros del Registro trasladable a tal soporte, y los medios técnicos que deben emplearse en evitación de todo error o de manipulación indebida en el traslado y en su lectura. Con todo, a título particular llevo desde la entrada en vigor de la Ley

reconvirtiendo los "índices informatizados" -vulgo: "bases de datos"- en información susceptible de acceso telemático directo, lo que no deja de ser una labor delicada y premiosa.