

## **LA PUBLICIDAD REGISTRAL FORMAL**

### **INDICE DE CUESTIONES**

- 1.- Introducción: criterios informadores y principios rectores de la publicidad formal.
- 2.- El interés legítimo del solicitante de información y el recurso contra la denegación de la misma.
- 3.- la publicidad y protección de los datos sensibles, datos personales que deben ser excluidos de la publicidad formal.
- 4.- Las formas de publicidad formal:
  - a) La exhibición de los libros: directa, por fotocopias y de las bases de datos digitalizadas.
  - b) La nota simple informativa y la ficha inmobiliaria, contenido y valor jurídico.
  - c) La certificación registral, contenido y valor jurídico.
- 5.- Obligaciones formales del Registro relativas a la publicidad formal: comprobación de la identidad del solicitante, archivo de solicitudes, expresión del valor jurídico, expedición en papel oficial, pendes en los libros de inscripciones, otras obligaciones.
- 6.- El acceso telemático al contenido del los libros del Registro por los particulares: antecedentes, contenido accesible, requisitos y procedimiento.
- 7.- El acceso telemático al contenido de los libros del Registro por las autoridades y por los funcionarios o empleados públicos: antecedentes, contenido accesible, requisitos y procedimiento.
- 8.- La publicidad y el contenido del nuevo Libro de Entrada: Introducción, sistema diseñado y problemas del sistema elegido.
- 9.-La recuperación informática de los índices registrales y la digital de los libros. ¿Es necesario un período transitorio para la publicidad directa?. La conservación del archivo y la protección de datos.
- 10.- La responsabilidad del Registrador por los errores u omisiones de la publicidad formal según la forma elegida por el solicitante.
- 11.- La utilización de las bases de datos registrales para la calificación.

## **LA PUBLICIDAD FORMAL REGISTRAL.**

### **1.-INTRODUCCIÓN: CRITERIOS INFORMADORES Y PRINCIPIOS RECTORES LA PUBLICIDAD FORMAL.**

**A.- CRITERIOS INFORMADORES.** El objeto de esta ponencia es sentar las bases para una regulación integral de la publicidad formal registral en la futura reforma del Reglamento Hipotecario, reforma que entendemos debe fundamentarse en los siguientes criterios informadores:

a) El respeto escrupuloso, a normativa contenida en los artículos 221 a 237 de la Ley Hipotecaria tal como han quedado tras la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad, que como es sabido, introduce como novedades principales el acceso telemático al contenido de los libros del Registro de la Propiedad, por particulares, autoridades y funcionarios públicos, la ampliación del contenidos de las notas simples informativas y la asimilación del recurso de queja por negativa del registrador a facilitar publicidad formal al recurso gubernativo.

b) El cumplimiento de la normativa sobre protección de datos, en especial lo dispuesto en el artículo 2.1 de la Ley 15/1999, que prohíbe usar los datos de carácter personal objeto de tratamiento para finalidades incompatibles con aquéllas para la que los datos hubieran sido recogidos, y en el artículo 11.2, del que se infiere que la comunicación de datos por ficheros oficiales debe limitarse exclusivamente a los imprescindibles para satisfacer el interés legítimo del solicitante o para el ejercicio de la función de que se trate.

c) Asimismo, la aplicación y adaptación al sistema registral de las normas que regulan la utilización y transferencia de datos entre las distintas Administraciones Públicas, que vienen recogidas, con carácter general, en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen de Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, en especial, en el Real Decreto 263/1996 por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, en la redacción dada por el RD 209/2003, y en la Orden de Presidencia 1551/2003.

d) El desarrollo, dentro del marco referido, de todas las potencialidades que la combinación de las técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas, por

un lado, y las bases de datos que configuran el sistema registral en su conjunto, por otro, pueden aportar para conseguir que el sistema de seguridad jurídica preventiva sea más eficiente, proteja a todas las partes afectadas, y se consiga así, minimizar al máximo la judicialización de las controversias.

**B.- PRINCIPIOS RECTORES.** En cuanto a cuáles son los principios rectores de la publicidad formal del Registro de la Propiedad, entendida como único medio legalmente establecido para conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles; siguiendo las pautas marcadas por la Instrucción de la DGRN de 17 de febrero de 1998, podemos agruparlos en el principio de publicidad jurídica, el de exclusión de los datos sensibles, el de accesibilidad directa de los usuarios, el de conservación del archivo y el de tratamiento profesional de la información, todos los cuales están íntimamente relacionados entre sí y, claro está, con las excepciones que legalmente se establezcan.

Principio de publicidad jurídica. El Registro de la Propiedad, como es de todos sabido, es un registro jurídico y no meramente administrativo, por lo que no tiene como finalidad la simple difusión de datos, sino la atribución a los derechos inscritos de su plenitud de efectos jurídicos, tanto a favor de su titular como de los terceros que quieran contratar con él, haciendo posible en el ámbito inmobiliario el principio de seguridad jurídica recogido en el artículo 9 de la CE.

La finalidad de su publicidad formal es, por tanto, como ya indicaba la citada Instrucción de 1998, la de probar judicial y extrajudicialmente, la titularidad, existencia, extensión y límites de los derechos inscritos, así como la de agilizar el tráfico jurídico y dar certeza a la contratación inmobiliaria.

Por ello, en principio, sólo las solicitudes de información que respondan a esa finalidad de la institución registral, se considerarán legítimas y podrán atenderse, como se estudia más detalladamente en el apartado siguiente.

Principio de exclusión de datos sensibles o de protección de datos. Este principio reconocido constitucionalmente por el artículo 18-4 de la CE, según el cual la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad de los ciudadanos, ha adquirido en la actualidad un carácter preponderante que hace que la publicidad en todos los ámbitos, públicos y privados, quede supeditada a sus condicionamientos.

El estudio detallado de la implicaciones de la legislación sobre protección de datos con el Registro de la Propiedad son objeto de una ponencia propia, por lo que aquí nos limitaremos a señalar someramente sus efectos sobre la publicidad formal registral en apartados posteriores.

Únicamente añadir que por exigencia de este principio, los registradores se verán obligados, cualquiera que sea el medio usado para obtener la publicidad formal, a controlar la identidad de los que solicitan información registral, como se verá posteriormente.

Principio de accesibilidad directa de los usuarios. El derecho a la información de los consumidores y usuarios está consagrado por el artículo 51-1 de la CE y desarrollado por los artículo 2-d y 13 de la Ley 26/1984 de 19 de julio de defensa de los consumidores, la defensa de cuyos derechos, según el artículo 1 de la citada Ley, constituye un principio informador del ordenamiento jurídico.

Este derecho de información en el ámbito del Registro de la Propiedad se concreta en la posibilidad de los ciudadanos de obtener información acerca del contenido de los asientos registrales, de manera efectiva, directamente de la oficina registral, y sin necesidad de tener que acudir, con un coste añadido, a la intervención de empresas o profesionales para su obtención o comprensión, sin perjuicio del derecho que les ampara de acudir a estos profesionales, si voluntariamente lo consideran conveniente.

Ahora bien, esta posibilidad de acceso directo a la publicidad formal en ningún caso significa que se pueda acceder directamente a la base de datos de los Registros Públicos, pues este derecho a la información, no obstante su importancia, está modalizado por los derechos de los titulares de los datos a la privacidad, por la existencia de interés legítimo en el solicitante y por las exigencias del principio de conservación y no manipulación de los archivos.

Este acceso a la información ha de poder efectuarse por cualquier medio posible a elección del usuario, es decir, acudiendo directamente al registro, por fax, correo electrónico, página web u otros medios futuros, y debe conjugar los criterios de eficacia, suficiencia, claridad y veracidad de la información suministrada (artículo 13 de la LDCU), eliminando cualquier atisbo de inseguridad que la mera celeridad pueda producir.

Principio de conservación de archivo. Este principio, reconocido en el artículo 241 de la Ley Hipotecaria que prohíbe sacar los libros de la oficina registral, y confirmado por el artículo 332-1 y 2 del Reglamento

Hipotecario que impone expresamente el deber de custodia y conservación, implica que la exhibición directa de los libros del archivo registral o de sus bases gráficas digitalizadas debe ser excepcional y el acceso al núcleo central de las bases de datos prohibido.

Los Registradores están, en aplicación de este principio, obligados a adoptar las medidas técnicas y organizativas necesarias que garanticen la integridad de los datos contenidos en sus archivos y evitar su alteración, pérdida o destrucción.

Principio de tratamiento profesional de la información. Este principio, corolario de todos los anteriores, implica que la publicidad debe expresar con claridad y suficiencia, el real contenido de los asientos registrales, no incluyendo aquellos datos que por estar prohibidos por las leyes o exceder del interés legítimo del solicitante no le son suministrables, y asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de destrucción o alteración del archivo (artículos 222-2 y 4 de la LH).

Como dice la exposición de motivos de la Instrucción de 1998, “Si rigurosos son los requisitos de acceso de los derechos al Registro, en aras a la solidez de los pronunciamientos registrales (titulación auténtica, calificación registral, tracto sucesivo), también deben serlo los requisitos de control de la veracidad y exactitud de la información suministrada (en otro caso, crearía confusión e inseguridad jurídica a quienes contratan en base a la misma), así como su alcance en relación con el interés del solicitante”.

Por ello esa publicidad, para que haga fe frente a tercero, debe estar expedida por un funcionario profesional de elevada competencia técnico-jurídica, que analice el contenido de los asientos registrales, con frecuencia complejo, los valore jurídicamente y lo haga comprensible para el usuario, y ello, además, sin lesionar los derechos de los titulares registrales.

A partir de los criterios y principios esbozados en este apartado, pasamos a exponer nuestra opinión sobre como, a la luz de los mismos, debería ser en la actualidad y de cara al futuro la publicidad formal, entendiendo que es conveniente que la futura reforma del Reglamento Hipotecario se ajuste a las conclusiones de este trabajo, realizando las aclaraciones o introduciendo las novedades que sean procedentes.

## **2.- EL INTERÉS LEGÍTIMO DEL SOLICITANTE DE INFORMACIÓN Y EL RECURSO CONTRA LA DENEGACIÓN DE LA MISMA.**

**A.-EL INTERÉS LEGÍTIMO.** Según el artículo 607 del Código Civil y 221 de la Ley Hipotecaria, “Los Registros de la Propiedad serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”.

La expresión “interés conocido”, resulta muy poco precisa y ha motivado una discusión doctrinal acerca de su significado, considerándose por algunos sectores, que es suficiente para estimar que el interés es conocido, que se haya puesto de manifiesto ante el Registrador al solicitar la información.

Pero la gran mayoría de la doctrina, partiendo de que la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 utilizó la expresión “interés legítimo” y teniendo en cuenta los principios antes enunciados, considera que el interés susceptible de producir la publicidad registral, no sólo debe ponerse de manifiesto al Registrador, sino que, además, debe ser legítimo o adecuado a la función de la institución registral; quedando al juicio o calificación del Registrador la apreciación dicha legitimidad.

Pues bien, admitida la necesidad de que el interés debe ser legítimo para acceder a la publicidad registral, este requisito viene impuesto por los artículos 221, 222.1 y 227 LH y 332.1, 3 y 5 RH, por ello, cuando la persona o entidad que solicite la información no sea portadora de un interés directo, el Registrador deberá exigirle la acreditación del interés y la concreción del mismo y, en caso de no hacerse o de entenderse como no legítimo, ante la posibilidad de utilización indebida de los datos solicitados, el Registrador ha de denegar la información, de forma que sea la DGRN o los tribunales los que en última instancia, mediante el oportuno recurso, decidan.

El Registrador fuera de los casos en que legalmente se presume dicho interés (artículo 221.2 LH y 332.3 RH), tiene pues el deber, impuesto por la legislación hipotecaria y de protección de datos personales (Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos y Directiva 95/46 de la UE entre otras), de calificar en todo caso el interés del solicitante y apreciar si el mismo es adecuado para obtener la información concreta solicitada en términos de armonía con las funciones justificadoras del Registro.

Si cabe recurso frente a la negativa al acceso a la información del Registro (artículo 228 LH), debe concluirse que es calificable por el Registrador positiva o negativamente el interés de referencia, sin que quepa alegar el derecho de información general para legitimar la indagación del contenido de los asientos, pues esta posibilidad denegación motivada del derecho de

acceso a los registros públicos esta reconocida en el artículo 37-4 de la LRJAP por razones de interés público, por intereses de terceros más dignos de protección como la intimidad o cuando así lo disponga una Ley.

El Registro de la Propiedad es público sí, y en ello consiste la eficacia del mismo –la protección del tercero que de buena fe confía en lo que el Registro pública-, pero, como ya se ha expuesto, sólo con lo relacionado con su destino institucional de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario (titularidad, cargas, limitaciones, etc) o con la lógica colaboración con la Administración y los Tribunales, no para otros fines ajenos a las indicadas finalidades del Registro.

Por otra parte, de dicha calificación del interés puede resultar que el solicitante esté legitimado para obtener cierta información, pero no toda la contenida en los libros registrales, por ser esta última objeto de especial protección como luego veremos. En estos casos, la publicidad no puede extenderse a más de lo que sea necesario, a juicio del Registrador, para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

Llegados a este punto, conviene examinar qué tipos de interés pueden ser calificados de legítimos a los efectos del conocimiento del Registro, mencionándose comúnmente dos fuentes principales de restricción de la publicidad: la función o finalidad del Registro antes aludida y el derecho a la intimidad de las personas.

Esta segunda limitación la tratamos en el apartado siguiente, y la primera viene hoy regulada por el artículo 333-5 del Reglamento Hipotecario que precisa que se presumirá legítimo el interés “en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria”, artículo que se limita a recoger tres supuestos habituales, pero que entendemos claramente insuficiente por lo debe ser reformado.

El ámbito del interés legítimo es, efectivamente, bastante más amplio, así se pueden considerar en el estado actual de la cuestión como de ese tipo, siguiendo el criterio de la Instrucción de la DGRN de 1998, “la investigación jurídica en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales (objeto, titularidad, limitaciones), pero no la investigación privada de datos no patrimoniales contenidos en el Registro”, de manera que el Registrador sólo podrá dar publicidad de estos últimos si se cumplen las normas sobre protección de datos.

Las únicas personas que no tienen que justificar el interés legítimo en la consulta al Registro son los propios titulares registrales, y las autoridades judiciales o administrativas, y los funcionarios y empleados públicos cuando actúan por razón de su cargo u oficio (artículo 221-2 LH).

Respecto a las personas o entidades que tengan la obtención de información registral como el objeto específico o elemento esencial de su actividad profesional o empresarial, como las entidades financieras, profesionales de derecho, gestores, procuradores, agentes de la propiedad inmobiliaria, auditores de cuentas, graduados sociales, informadores comerciales y los demás profesionales que desempeñen actividades similares, a las que se refiere el artículo 332-3 del RH; frente a una creencia generalizada, no gozan de presunción de legitimidad sino sólo de la presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que les son aplicables todos los criterios hasta ahora expuestos, y entre ellos la indicación del solicitante por cuya cuenta actúen, la claridad de la finalidad de la información y las restricciones al contenido de la misma.

Tratándose de detectives o investigadores privados, dado la materia lindante con la intimidad de las personas en que se desenvuelven muchos de sus encargos, debe extremarse aún más la calificación de la concreción y legitimidad de la solicitud y así lo da a entender el citado artículo 332-3 del RH al exigir expresamente respecto de los mismos que “siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro”.

Mención aparte merece la llamada publicidad en masa, la cual consideramos rechazable, por ir en contra de la normativa de protección de datos de carácter personal, salvo supuestos excepcionales como a efectos de estudios estadísticos o de planificación económica y siempre que el solicitante se comprometa a la salvaguarda del derecho a la intimidad y a la privacidad (ver artículo 5º de la Instrucción sobre publicidad formal de 1998). Por ello, y, no obstante haber sido declarado nulo por la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 la prohibición de este tipo de publicidad, por entender que debía establecerse por Ley; entendemos que en el futuro Reglamento debe volverse a insistir en dicha prohibición, pues esa cobertura legal existe en la LOPD de 1999, del cual la reforma reglamentaria sería una adaptación al ámbito del Registro de la Propiedad.

En relación con el interés periodístico, no obstante existir ciertas sentencias de diversos Tribunales Superiores Autonómicos que lo reconocen (ej. TSJ

de Andalucía de 9 de junio de 1994), debe examinarse con cuidado por el Registrador y atendiendo siempre al objeto concreto de la información solicitada, pues existen también sentencias del Tribunal Constitucional, en especial la de 14 de octubre de 2002 que señalan que “el derecho a comunicar y a emitir libremente información veraz no otorga a sus titulares un poder ilimitado sobre cualquier ámbito de la realidad, sino que solamente puede legitimar las intromisiones en otros derechos fundamentales que guarden congruencia con la finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado o exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección”.

Sólo la comunicación de datos que tenga por objeto un tratamiento disociado (que no pueda asociarse a persona determinada) posterior de los mismos con fines históricos, estadísticos o científicos; puede apartarse de la regla general de interés vinculado al fin institucional del Registro de la Propiedad como determinante de su concesión (ver artículos 4-2, 5-4, 11-2-e) y 21-1 de la LOPD), cesión de datos que, si no es a una Administración Pública, exigirá una disposición que lo autorice o un Convenio de colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

**B.- RECURSOS CONTRA LA DENEGACIÓN DE LA PUBLICIDAD.** Como es sabido, el antiguo artículo 228 de la LH regulaba para el caso de negativa del Registrador a facilitar la publicidad formal solicitada, un recurso de queja a presentar ante el TSJ o Juez de primera instancia del lugar donde radicare el Registro en cuestión, contra cuya decisión se podía recurrir ante la Dirección General de Registros y del Notariado.

La reciente Ley 24/2005 ha sustituido este recurso de queja por un recurso gubernativo ordinario, como el existente contra la calificación registral, argumentándose como causas principales de este cambio, por un lado, que no se considera posible la apelación de un auto de un órgano jurisdiccional ante un órgano administrativo, y, por otro, el reconocimiento de que la publicidad formal registral no es derecho absoluto de los ciudadanos, sino que se encuentra matizada por las limitaciones que se exponen a lo largo de esta ponencia.

Es por ello, que se modifica el recurso de queja, propio de la denegación de un derecho que ha sido vulnerado, por el denominado recurso gubernativo, de marcado carácter jurídico y en el que se enjuicia el fondo de las cuestiones.

Concretamente, como se indica en el reformado artículo 228 de la LH, la negativa del Registrador a suministrar la información, podrá recurrirse ante la DGRN, siguiendo las pautas del recurso gubernativo establecidas en los artículos 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, en los relativo a la legitimación para recurrir, plazo, lugar de presentación del recurso, formación del expediente y contenido del informe del Registrador, plazo de resolución y, revisión jurisdiccional de ésta.

De la dicción del artículo parece inferirse que no es posible el recurso directo ante los juzgados del artículo 66 de la LH, aunque sí el posterior recurso ante los mismo de la resolución de la DGRN.

Por lo demás, se considera que dado la urgencia que frecuentemente acompaña a las solicitudes de información registral, motivada por el ritmo vertiginoso del tráfico inmobiliario, hubiera sido preferible establecer unos plazos más breves de interposición del recurso y resolución, pero figurando éstos en la Ley, ya no se puede hacer nada.

Indicar finalmente, que aunque el citado artículo 228 sólo contempla la negativa del Registrador a la manifestación de los libros o a la expedición de certificación, entendemos que también es aplicable a la negativa a la expedición de notas simples y ello sí puede ser aclarado en el nuevo Reglamento.

### **3.- LA PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE LOS DATOS SENSIBLES. DATOS PERSONALES QUE DEBEN SER EXCLUIDOS DE LA PUBLICIDAD FORMAL.**

**A. PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** La creciente demanda de publicidad registral ante el gran auge que el tráfico jurídico inmobiliario ha operado en los últimos años, ha motivado la necesidad de conciliar la tendencia de abrir la publicidad registral a todos los ciudadanos y la del respeto debido a la intimidad de las personas.

Ambos materias tienen su apoyo en normas constitucionales, el artículo 9-3 respecto de la seguridad jurídica y el artículo 18-4 respecto del derecho a la intimidad, por lo que la citada coordinación presenta dificultades, pareciendo que tiende a prevalecer el criterio de protección a ultranza de los datos personales de carácter sensible, sobre todo tras las sentencias 290 y 292/2000 del Tribunal Constitucional que elevaron a la categoría de derecho fundamental la protección de los datos personales.

En concreto, respecto de la publicidad a terceros de los datos que constan en el Registro de la Propiedad, es fundamental tener en cuenta los

siguientes artículos de la Ley 15/1999 de Protección de Datos: el artículo 4-1 y 2, que prohíbe usar los datos de carácter personal objeto de tratamiento para finalidades incompatibles con aquéllas para la que los datos hubieran sido recogidos, el artículo 6-2 de la misma, que dispensa del consentimiento del afectado para el tratamiento de datos de carácter personal, cuando éstos se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas sólo si se hace en el ámbito de sus competencias, y el artículo 11-2, que asimismo dispensa de dicho consentimiento para la comunicación a terceros de datos personales, cuando la cesión esté autorizada por una Ley.

Por tanto, la publicidad formal registral, no exige ningún consentimiento previo de los posibles afectados, al ser consecuencia del carácter público del Registro y estar consagrado legalmente por los artículos 607 del Código Civil y 221 de la Ley Hipotecaria entre otros. El particular al acudir al Registro de la Propiedad solicitando la protección de su derecho (inscripción), está consintiendo tácitamente el uso de los datos suministrados para todo aquello relacionado con el destino institucional del mismo de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pero, y ello debe quedar muy claro, para nada que no se ajuste estrictamente a la finalidad que justifica la cesión.

Y ello es así porque, que el Registro de la Propiedad sea público, como ya se ha expuesto en el apartado anterior, no significa que pueda ser fuente indiscriminada de información, pues legalmente no tiene la consideración de *“fuente accesible al público”*, en el sentido del artículo 3-f) de la LOPD, es decir, susceptible de consulta por cualquier persona. Por tanto, al no estar excluido de la aplicación de la normativa de protección de datos, por el artículo 2 de la LOPD, el Registro de la Propiedad, como base de datos que es, queda sometido a sus normas y la publicidad registral encuentra su límite en la protección de datos. Así el artículo 222-6 de la Ley Hipotecaria establece que *“Los Registradores informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal”*.

La obligación del Registrador de cumplir las normas vigentes sobre protección de datos de carácter personal viene recogida, aparte del citado artículo 222-6 de la LH, en el artículo 332-6 del RH, en el Protocolo de colaboración entre la Agencia de Protección de Datos y el Colegio de Registradores de la Propiedad de 3 de noviembre de 1994 y en el artículo 4º de la Instrucción de 17 de febrero de 1998; teniendo declarado el Tribunal Supremo que el derecho que cada uno tiene (artículo 18.1 de la Constitución) a que se respete su esfera privada, garantiza la inviolabilidad de su vida particular, y le hace merecedor de protección frente al suministro

o la publicación indebida de hechos particulares o familiares, aunque no sean secretos, prescindiendo de si son ciertos o inciertos.

A este respecto, según el artículo 4-1 de la LOPD, sólo se podrán recoger datos de carácter personal para su tratamiento y cesión cuando éstos “sean adecuados, pertinentes y no excesivos en relación con el ámbito y las finalidades determinadas, explícitas y legítimas para las que se haya obtenido”, es decir, con sujeción a los principios de adecuación de los datos y de finalidad del fichero.

En cuanto al principio de adecuación de los datos constatados tabularmente y de no inscripción de datos excesivos, conviene señalar que no condiciona en manera alguna el actual contenido de los asientos de inscripción ni la necesidad de presentar los títulos inscribibles íntegros, pues corresponde exclusivamente al Registrador *ex* artículo 18 de la LH y dado que las inscripciones que no contengan todas las circunstancias necesarias son nulas *ex* artículo 30 de la LH, la calificación de los títulos y la decisión de qué datos deben o no acceder al Registro para la plena legalidad del operación inscrita y, por tanto, son necesarios para el fin perseguido por la institución registral. Dicho de otro modo en terminología de la LOPD, el Registrador, como *responsable del fichero*, es la persona que decide sobre el contenido, uso y cesión de las bases de datos registrales (artículo 3-d) de la LOPD), dentro del marco de sus Leyes específicas, y único responsable de la extralimitación o mal uso de las mismas, en los términos del artículo 43-1 de la citada Ley.

La alegación de que, como el Registro de la Propiedad es público, no deben acceder a él datos personales, porque podrían ser conocidos por terceros sin derecho a ello, supone desconocer el verdadero carácter de los Registros públicos en general, y del de la Propiedad en particular, de no ser “ficheros de libre accesibilidad al público”, y los controles que en cuanto a la ponderación del interés y a los datos publicitables a terceros, les somete la normativa de protección de datos. Los Registros de la Propiedad, por tanto, deberán contener todos aquellos datos necesarios para comprobar, en cualquier momento, la legalidad y fijación de la operación inscrita (ej. estado civil del comprador), para cumplir obligaciones legales del Registro (ej. domicilios para notificaciones), para constatar limitaciones dispositivas afectantes al tráfico (incapacidades), etc; pero sólo deben ser objeto de cesión aquellos relevantes para la seguridad del tráfico inmobiliario.

El principio de finalidad, según el cual la cesión de datos sólo es lícita cuando se suministra con sujeción a una finalidad de las que justifican la existencia la institución registral, pues no pueden usarse para finalidades

incompatibles con aquellas para las que los datos hubieran sido recogidos (artículos 4-1, 4-2 y 11-1 de la LOPD), se debe relacionar con la denominada calificación registral del interés legítimo del solicitante de información, en los términos ya analizados en el apartado anterior, al cual nos remitimos. Este y no otro es el ámbito en el que es posible la publicidad registral.

Es decir, que quién pretenda conocer datos contenidos en los asientos registrales, deberá solicitarlo indicando claramente el fin de su pretensión, y la legitimidad del acceso dependerá de su adecuación a las finalidades del Registro, correspondiendo al Registrador verificar el cumplimiento de ambos requisitos, para lo que sería conveniente una mayor adaptación de normativa registral a los postulados de la legislación sobre protección de datos.

**B. DATOS PERSONALES QUE DEBEN SER EXCLUIDOS DE LA PUBLICIDAD FORMAL.** Efectivamente, son numerosos los datos registrales que se pueden considerar sensibles, es decir, afectantes a la intimidad de la persona y respecto de los cuales el solicitante normalmente no tendrá interés legítimo en conocer, porque no se ajustará a la finalidad propia del Registro ya señalada, pues normalmente serán supuestos de información no jurídica.

Esos datos o hechos objeto de especial protección y que deben, con carácter general, de excluirse de la publicidad formal, según la LOPD y el Tribunal Constitucional (sentencia de 30 de noviembre de 2000) no son sólo los que afectan a la vida privada o íntima de la persona, sino también aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico y de otra índole o para cualquier otra actividad que constituya una amenaza para el individuo en determinadas circunstancias.

Ciñéndonos al ámbito del Registro de la Propiedad, entre los datos que no deben incluirse en la publicidad formal, salvo en supuestos especiales, podemos señalar, por un lado, los patrimoniales, como embargos caducados, hipotecas canceladas, situación concursal cancelada, titularidades anteriores ya transmitidas, información sobre todo el patrimonio de una persona, precio de cualquier transmisión -salvo supuestos como que el interés fuera ejercitar un derecho de retracto, etc-, números de cuentas corrientes bancarias y otros similares.

Por otro lado, se encuentran los datos personales o familiares que también deben ser excluidos salvo que el interés de la publicidad exija en el caso

concreto su conocimiento, interés que en el ámbito del Registro de la Propiedad será excepcional.

Así no debe darse como regla general publicidad del estado civil (especialmente la separación y el divorcio) dado que al posible comprador o acreedor hipotecario lo que le interesa es la legitimación para disponer, es decir, el carácter privativo o ganancial del bien. No obstante, existen supuestos, como el de embargo de la vivienda habitual familiar privativa de un casado o el de disposición de un bien por viudo cuando el carácter es de privativo por confesión del consorte, en que sí deben hacerse constar dichas circunstancias.

Otros datos personales excluibles por afectar a la intimidad son, la nacionalidad por sus posibles vinculaciones raciales, la profesión, el número de matrimonios de una persona, las causas de una desheredación, la condición de adoptado o hijo extramatrimonial, la causa de una incapacidad si no afectan al objeto concreto de la información solicitada, los motivos de querrelas anotadas o infracciones administrativas si son evitables (artículo 7.5 LOPD), o el cambio de sexo acompañado de cambio de nombre si consta en el Registro.

En cuanto al domicilio de los titulares registrales, ya sean presentes o pasados, u otros que constaren el Registro como el de los representantes voluntarios, tutores, etc; debe también ser excluido de la publicidad formal salvo que exista verdadero interés en el solicitante por el motivo concreto de la información solicitada y sólo el domicilio concreto afectado. En concreto al dato del domicilio le son aplicables los artículos 222.11 de la LH y 6-4 de la LOPD que permiten restringir la información por motivo de seguridad e integridad de las personas o bienes o por una concreta situación personal, y piénsese en que el domicilio puede tener trascendencia en supuestos de violencia doméstica o de personas amenazadas por bandas terroristas o criminales.

Por último, en cuanto al procedimiento para excluir al acceso a la información relativa a determinadas personas, fincas o datos concretos, previsto en el citado artículo 222-11 de la LH, dado lo excepcional y grave de las situaciones en que se funda, consideramos que la normativa reglamentaria que regule la constancia registral de esa exclusión de publicidad de datos sensibles, debe partir de la necesidad de una solicitud por escrito dirigida al Tribunal de Justicia competente o a la Agencia de Protección de Datos (artículo 37-f de la LOPD), motivando debidamente la razón de la exclusión del dato, los cuales oficiarán al Registro afectado. De dicha restricción, que debería ser temporal (p.e., máxima de 4 años),

consideramos que debe exceptuarse a las autoridades judiciales y administrativas.

#### **4.- LAS FORMAS DE PUBLICIDAD FORMAL.**

Tres son en la actualidad las formas de manifestar el contenido de los libros del Registro:

- 1°.- La exhibición de los mismos libros (artículos 222.1 LH y 332.1 RH).
- 2°.- La expedición de nota simple informativa del contenido de los asientos registrales (artículos 222.2 LH y 332.4 RH).
- 3°.- La expedición de certificaciones del contenido de los asientos registrales (artículos 222.2 LH y 332.4 RH).

A estas formas hay que añadir la posibilidad en todas ellas de su manifestación o expedición por medios telemáticos, si se solicita expresamente por el interesado, por disponerlo así el artículo 222-10 de la vigente Ley hipotecaria tras la redacción dada por la Ley 24/2005, y que son objeto de estudio en otros apartados.

##### **A) LA EXHIBICIÓN DE LOS LIBROS: DIRECTA, POR FOTOCOPIAS Y DE LAS BASES DE DATOS DIGITALIZADAS.**

Esta forma de publicidad, tradicional en nuestro sistema registral, y que estuvo temporalmente derogada, viene hoy recogida en el artículo 222-1 de la LH que establece que “los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación”.

Por tanto, la exhibición de los libros, parece que, en principio, puede ser directa al libro mismo, y requerirá, al igual que los demás modos de información, que el Registrador califique el interés legítimo del solicitante, y además, que adopte las precauciones necesarias para asegurar su conservación. En este sentido ha sido interpretado este artículo, frente al 332-1 del Reglamento Hipotecario, por el Tribunal Supremo en sentencias de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero y 7 de junio de 2001.

Las razones que se aducen para el mantenimiento de esta forma de publicidad son que de no admitirse, difícilmente podría una persona interesada saber lo que dice el Registro de la Propiedad, sino que sólo se podría saber lo que el Registrador opina que dice; aserto que, aun siendo cierto, no deja de causar perplejidad, pues el Registrador es el funcionario técnico puesto por el Estado para llevar dicho Registro, el más capacitado

para interpretarlo y el único con facultad para certificar de su contenido (artículo 335 del RH), es decir, de dar fe del mismo y que, por tanto, sólo en un procedimiento judicial podría argumentarse contra su criterio. El Registrador tiene respecto de su archivo, la misma posición y facultades que el Notario respecto de su protocolo o que el Secretario judicial o del Ayuntamiento, respecto de los autos y del archivo municipal respectivamente; e igual, por tanto, ha de ser la confianza de que lo que él publicite es veraz e íntegro.

En este sentido se manifestó, en un principio, el Tribunal Supremo que en sentencia de 24 de febrero de 2000, frente al criterio de las otras tres posteriores antes aludidas, dijo que *“obviamente lo que tiene interés para los particulares es el contenido de los libros, no éstos en sí mismos”*, de donde se deduce que no sería obligatorio la exhibición de los libros.

Sea como fuere, precisamente la citada necesidad de asegurar la conservación de los libros, unido a las limitaciones a la publicidad, ya expuestas, impuestas por la normativa de protección de datos, impiden de facto la exhibición directa del libro, pues en este modo de exhibición no es posible garantizar los expresados requisitos. Sólo en el supuesto de que el solicitante de la exhibición fuera una autoridad o funcionario público, aun con restricciones, o el propio titular registral, si no existen asientos de titulares anteriores, o cuando concurren circunstancias excepcionales que lo justifiquen, se entiende que es admisible esta exhibición directa.

Excluida pues la exhibición material del libro mismo, quedan como opciones de esta forma de publicidad la exhibición por medio de fotocopia de los asientos registrales o por imagen digitalizada, los cuales pasamos a examinar brevemente.

Respecto de la exhibición por fotocopia, cumple perfectamente con los dos requisitos antes expuestos de conservación del archivo, pues el libro no se entrega al solicitante, y de la protección de los datos personales, pues previamente se eliminan mediante tachadura éstos, por lo que será la forma normal de exhibición de los libros. Por lo demás su práctica, en cuanto a modalidad de exhibición del libro, debe hacerse siempre en la oficina registral (artículo 222.1 LH), con eliminación previa del contenido que, mediante la calificación del interés y de los datos de los asientos, resulte no exhibible, y con posterior retirada de la fotocopia, sin que, tampoco, le sea permitido al interesado copiar los asientos (artículo 2 de la Instrucción de 17 de febrero de 1998).

La elección del medio concreto de exhibición de los libros queda, por tanto, al arbitrio del Registrador atendiendo a criterios de conservación del archivo y no perturbación del trabajo registral (artículos 222.1 y 2 LH y 332.1 y 2 RH), pero no es admisible, como ya se ha indicado, la prohibición genérica de acceso a los libros registrales, sino únicamente su reducción a aquellos casos en que concurran razones especiales que la justifiquen, por contener datos objeto de protección como aquellos que afecten a la intimidad de terceros (sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2001).

En cuanto a la exhibición telemática de las bases de datos digitalizadas, entendemos que, paralelamente a lo dicho respecto de los libros y de la fotocopia, no es posible, no obstante la aparente dicción del artículo 222-10 de la LH tras la reforma de la Ley 24/2005 y salvo excepciones, el acceso directo a dichas bases digitalizadas sino únicamente a una ficha inmobiliaria, pues, si bien es verdad, que se pueden arbitrar los medios que impidan la manipulación o el televaciado de dichas bases de datos, lo que no se podrá cumplir es el requisito de la protección de los datos personales.

Así, aunque se habilite un terminal de ordenador al solicitante para acceder a las bases digitalizadas y aunque sea posible técnicamente, que acceda únicamente a las páginas que contienen la inscripción que responde a su interés, previa determinación de la misma por un empleado del Registro, lo que creo no se puede evitar es la lectura de datos de dicha inscripción no susceptibles de publicidad e incluso de otros asientos registrales ubicados en las mismas páginas.

En el apartado correspondiente a la utilización de los medios telemáticos se estudia más detenidamente esta última cuestión, a la que también le son aplicables los criterios antes expuestos. Aquí únicamente añadiremos que según las citadas sentencias de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero de 2001, sí es legal la prohibición de acceso a los ficheros (no libros) y núcleo central de las bases de datos del archivo de los Registros.

## **B) LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA Y LA FICHA INMOBILIARIA, CONTENIDO Y VALOR JURÍDICO.**

la nota simple, según el artículo 222 párrafo 5 de la Ley Hipotecaria tras reforma de 2005, tiene un valor puramente informativo, no dando fe del contenido de los asientos, añadiendo dicho artículo que ello es, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. De estos extremos no ocupamos en apartados posteriores.

La nota simple es atendiendo a su contenido, en principio, y con esa finalidad se introdujo por el Reglamento Hipotecario de 1947 (refrendado por la Ley 7 /1998 de 13 de abril), un extracto sucinto y tipificado del contenido de los asientos vigentes de la hoja registral de la finca objeto de la publicidad (artículos 222.5 LH y 332.5 RH) y debe ser tratada profesionalmente por el Registrador (artículos 222.2 y 4 LH y 332.5 y 6 RH), en el sentido que se corresponda con la realidad jurídica registral, sea suficiente para el interés del solicitante, comprensible por éste y que no se extienda a más de lo necesario para el mismo.

La nota simple es, hoy en día, el modo más habitual de manifestarse el contenido de los asientos del Registro, y de su importancia da razón la Instrucción de 29 de octubre de 1996 de la DGRN, que definió la nota simple informativa, como “el único medio de incorporar uniformemente a las bases de datos registrales el contenido jurídico esencial de los asientos y coordinar a un tiempo las nuevas tecnologías de las telecomunicaciones con la protección de los datos de carácter personal y la protección del consumidor”.

Esta nota simple, puede también ser concebida como una base de datos separada –repositorio- destinada a sustituir la exhibición directa de los libros o de sus copias en papel o digitales, en cuyo caso la denominaremos ficha inmobiliaria o nota simple informática y su contenido debe ser uniforme.

El contenido uniforme de la nota simple, en sus dos modalidades (tradicional y ficha inmobiliaria), es, y opinamos debería seguir siendo, el siguiente: Descripción de la finca, identificación de los titulares de derechos inscritos sobre la misma con su participación y carácter, cargas y gravámenes, limitaciones de la facultad de disposición y asientos de Libro Diario pendientes. A este contenido deberá añadirse, en el caso de notas remitidas a Notarias, las solicitudes de información de otros Notarios en los 10 días naturales anteriores y los asientos del Libro de Entrada.

Puede, no obstante lo anterior, referirse la nota simple también a “determinados extremos solicitados por el interesado” si a juicio del Registrador se justifica suficientemente el interés, y, tras la reforma de la Ley 24/2005, contener “inserción literal de los asientos vigentes” (artículo 222-5 LH) si lo requiere expresamente el solicitante; por lo que en este sentido debe modificarse el artículo 332-5 párrafo 2º del Reglamento Hipotecario en cuanto limitaba la posibilidad de notas simples literales a

los supuestos en que “la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria”. Como supuestos concretos de notas simples literales que se pueden expedir, se encuentran las de una inscripción extensa de hipoteca a efectos de una subrogación, los elementos comunes y estatutos de una propiedad horizontal, una compra determinada o el historial registral para conceder una descalificación de VPO.

Ahora bien, tanto la publicidad de extremos concretos, como, sobre todo, la incorporación de fotocopias a la nota simple, sólo será posible si se solicita expresamente (artículo 222-5 LH), si el Registrador aprecia interés legítimo (artículo 222-1 LH y 332-5 RH), sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer ese legítimo interés del solicitante (artículo 222-1 LH y 332-5 RH), excluyendo siempre los datos de carácter personal o que sean legalmente objeto de especial protección (artículo 222-6 LH) y limitándose además, salvo supuestos excepcionales, a los asientos vigentes (artículo 222-5 LH).

Toda otra aportación de fotocopia, sobre todo la del historial registral completo de una finca respecto del que no suele existir motivación suficiente, debe ser proscrita, pues supone una infracción de la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, tipificada como grave o muy grave en el artículo 44 apartados 3g, 4b y 4g de la misma.

Esta grave responsabilidad del Registrador, unido a razones de imagen, a lo laborioso de la purga de los datos no publicitables y a que normalmente los datos necesarios para obtener la información solicitada y legítima pueden suministrarse sin necesidad de la misma, hacen que sea desaconsejable el uso de la fotocopia y nos lleva a recomendar que ésta se utilice lo menos posible y, en todo caso, cumpliendo los requisitos antes enunciados.

La extensión de la nota simple exige, por tanto, como requisito formal, la previa solicitud del interesado, por escrito o telemáticamente (artículo 6 de la Instrucción de 1998 *in fine*), salvo el supuesto recogido en el artículo 253 de la LH, que prevé que el registrador “simultáneamente a la nota de inscripción, extenderá nota simple informativa, expresiva de la libertad o gravamen del derecho inscrito, así como de las limitaciones, restricciones o prohibiciones que afecten al derecho inscrito”.

Esta solicitud, según el artículo 332-8 del RH, puede presentarse, a libre elección de los interesados, bien en el Registro a cuya demarcación pertenezca la finca, bien mediante la presentación física en cualquier otro

registro o bien por vía telemática. A efectos de lo segundo se establece que los registros deberán estar interconectados por fax y correo electrónico para transmitir la solicitud de información (artículo 222-9 de la LH).

Respecto al denominado acceso telemático al contenido de los libros del Registro, como se estudia en el apartado correspondiente al que nos remitimos, entendemos que se trata del acceso a lo que antes hemos denominado “ficha inmobiliaria” de contenido tipificado o “*página que reproduce el contenido registral relativo a la finca solicitada*”, es decir, una variedad de nota simple.

En cuanto a la nota simple de información continuada remitida a las Notarías y otros órganos públicos, regulada en el artículo 354 *a*) del Reglamento Hipotecario, que se suelen remitir por telefax, aunque también pueden remitirse por correo electrónico (resolución de 12 de noviembre de 1999), no sufren variación con la reforma y, dado que están llamadas a desaparecer, nos remitidos en cuanto a sus peculiaridades al citado artículo.

Convendría, por el contrario, aprovechar la reforma del Reglamento para fijar el plazo de expedición de las notas simples ordinarias, reduciéndolo del actual de cuatro días por finca, común con las certificaciones, y poner un plazo más corto, que podría ser el mismo de las notas simples obtenidas a través del sistema FLOTI, es decir, 48 horas o, en su defecto, serán gratuitas.

### **C) LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL, CONTENIDO Y VALOR JURÍDICO.**

La certificación es un documento público expedido por el Registrador, que constituye la única forma de acreditar frente a tercero la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales (artículo 225 de la LH). La LEC, por su parte, en su artículo 317-4º la considera como documento público a efectos de ser considerado medio de prueba.

Para la obtención de certificaciones es preciso instancia por escrito o mandamiento judicial o administrativa que deberá expresar con toda claridad la identidad del solicitante, el fin de la información, el tipo de certificación requerida, si ha de ser literal o en relación, los datos relativos a las fincas o personas cuya publicidad se solicita y el período de tiempo a que la certificación debe contraerse (artículo 229 de la LH).

El contenido de la certificación ha sido tradicionalmente más diverso y amplio que el de la nota simple, aunque el mismo ha venido aproximándose progresivamente, pero le son igualmente aplicables los criterios anteriormente expuestos de calificación del interés legítimo, tratamiento profesional de la publicidad, y protección de datos de carácter personal.

Así según el artículo 223 de la LH las certificaciones pueden contener: a) los asientos de todas clases que existan en el Registro relativos a los bienes o personas que se señalen, b) de asientos determinados que el interesado señale concretamente o bien refiriéndose a los que existan de una especie determinada sobre ciertos bienes o personas, y c) de no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas. Y todo ello referido a un tiempo determinado o a todo el historial registral.

Pero la expresión del artículo 222-5 de que “*también podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por los interesados*”, en la práctica viene a igualar ambos contenidos por lo que deberían clarificarse las diferencias, si deben existir, en la reforma del Reglamento.

Como actuales diferencias de contenido entre certificaciones y notas simples, se pueden señalar, en las de tipo estándar de “dominio y cargas”, la indicación del título de adquisición de los titulares registrales y la mayor especificación del contenido de las cargas o limitaciones complejas. En cuanto a publicidad de carácter especial, se considera generalmente que sólo por certificación y en virtud de mandamiento judicial pueden expedirse publicidad de asientos del Libro Diario ya despachados o cancelados (artículo 231 de la LH), y en general de asientos de cualquier clase no vigentes (artículo 222-5 de la LH *a sensu contrario*).

Respecto a las certificaciones literales, su posibilidad viene recogida en el artículo 232 de la LH, y se diferencian de las notas simples literales en que pueden incluir asientos no vigentes, pero sólo es legal como ocurre con éstas, y cualquiera que sea su contenido, si el interesado lo solicita expresamente, se aprecia en él, interés legítimo y se eliminan previamente de la fotocopia los datos objeto de especial protección legal.

La razón de esta reserva de publicidad de asientos no vigentes a favor de las certificaciones, consagrada expresamente por la Ley 24/2005 (artículo 222-5 y 222bis-4 de la LH), hay que buscarla en la mayor implicación de este tipo de asientos con la normativa de la protección de datos (artículos 4-5 y 16 de la LOPD, que regulan la cancelación y bloqueo de los datos personales que no deben conservarse y que se estudia en otro apartado), lo

que hace que deba extremarse la apreciación del interés legítimo en el supuesto de certificación de esta especie y un mayor control por parte del Registrador.

Como ejemplos de publicidad legítima de asientos cancelados podemos señalar, la del historial registral de una finca expedido a favor de las Comunidades Autónomas a efectos de averiguar las cantidades a pagar en los supuestos de descalificación de VPO, la requerida judicialmente para un procedimiento por alzamiento de bienes, blanqueo de capitales o de tipo similar, o la requerida por la Administración tributaria o urbanística tendente a la comprobación del cumplimiento de las obligaciones de dicho tipo o para asegurar la persecución de infracciones cometidas.

En cuanto a la expedición de certificación con fotocopia, consideramos que se debe elevar a rango reglamentario perfeccionándola, la resolución de la DGRN, de 31 de octubre de 1975, que exige una previa nota explicativa del contenido jurídico de las fotocopias con indicación del número de éstas, la rubrica por el Registrador de las mismas, la inutilización de los espacios o caras en blanco y de los datos sensibles, y una diligencia final de cierre, de tal manera que la firma del Registrador advere todo el contenido de la certificación.

Otras diferencias entre las certificaciones y las notas simples, que más que referirse a su contenido, tienen relación con sus efectos jurídicos o con las obligaciones formales que imponen al Registrador, son la exclusividad del efecto de notificación de la nota marginal de expedición de certificación en los procedimientos ejecutivos, urbanísticos y expropiatorios (artículos 143 y 353-1 del RH, 656 y 689 de la LEC, 5 y 22 del RD 1093/1997, etc), el que sólo ésta puede ir acompañada de informe jurídico del Registrador (artículo 355 del RH), la limitación al supuesto de expedición de certificaciones de la posibilidad de cancelar simultáneamente las menciones y las cargas caducadas (artículo 353-3 del RH) y la necesidad de los titulares de derechos sobre una finca de acudir a las mismas para obtener información continuada respecto de ella (artículo 354 del RH).

No es objeto de esta ponencia el estudio de estos efectos, sino únicamente las implicaciones de la reforma de la Ley 24/2005, y en este sentido se hecha de menos en la misma la regulación de la solicitud y expedición telemática de certificaciones, con los efectos propios de éstas, pues el artículo 222 bis de la LH tras la reforma, sólo prevé una notificación del Registrador al solicitante de que se le permite el acceso “a la página que reproduce el contenido registral relativo a la finca solicitada”. Este página puede entenderse, según se configure, como una manifestación del libro

registral o, más propiamente, con valor de nota simple informativa (artículo 222-9 de la LH), en el sentido de la ficha inmobiliaria antes indicado, pero en ningún caso como una certificación.

No obstante, admitida la posibilidad de la remisión de escrituras por medios telemáticos (artículo 108 de la LH) y estando regulada la expedición de certificaciones telemáticas por la Administración en general (artículo 14 del RD 263/1996 reformado por el RD 209/2003), no se ve inconveniente en su expedición en formato electrónico por los Registradores a solicitud de interesado particular. De hecho el artículo 110 de la Ley 24/2001 y el artículo 227-3 de la Ley Hipotecaria (antes el RD 14/1999), permiten expresamente la expedición de certificaciones electrónicas por los registradores de la propiedad dirigidas a otro notario, registrador, a las administraciones públicas o a cualquier órgano jurisdiccional, y también su envío a los particulares con los efectos y requisitos que reglamentariamente se determinen.

En dicha regulación reglamentaria, aún pendiente y urgente, se debe establecer, a nuestro entender, al menos, que la certificación deberá contener la firma electrónica avanzada del Registrador, remitirse a la dirección de correo electrónico señalado por el solicitante, y que su contenido deberá poder ser impreso en soporte papel, en el que la firma manuscrita sea sustituida por un código de identificación generado electrónicamente que permita, en su caso, contrastar su autenticidad. Por su parte las solicitudes de esta certificación, si no lo son presenciales, deberán llevar también la firma electrónica reconocida del solicitante a efectos de control de identidad.

## **5.- OBLIGACIONES FORMALES DEL REGISTRO RELATIVAS A LA PUBLICIDAD FORMAL: COMPROBACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL SOLICITANTE, ARCHIVO DE SOLICITUDES, EXPRESIÓN DEL VALOR JURÍDICO, EXPEDICIÓN EN PAPEL OFICIAL, PENDES EN LOS LIBROS DE INSCRIPCIONES, OTRAS OBLIGACIONES.**

En relación con la expedición de notas simples y certificaciones, conviene resaltar una serie de obligaciones formales que tienen los Registradores derivadas de la normativa de protección de datos, seguridad de su autenticidad o impuestas por diversas leyes, especialmente procesales, y que son las siguientes:

**a)El control de la identidad del solicitante.** Corolario de la exigencia de interés legítimo antes estudiada, es la necesidad de identificación del

solicitante de la información, lo que implica la obligación de comprobar los documentos nacionales de identidad o documentos equivalentes (pasaportes, tarjetas de residencia, etc) de dichos solicitantes de información registral, mediante el cotejo con sus originales, denegando la información si no se consignan los mismos en la instancia o no se exhibe la tarjeta original al auxiliar encargado de la recepción de las mismas; siendo conveniente el archivo de fotocopias de dichos documentos identificadores como hacen los Notarios con los otorgantes de escrituras.

Con esta precaución, se podrá cumplir correctamente las exigencias del artículo 15 de la LOPD (comunicación al afectado de las comunicaciones a terceros de datos relativos al mismo) y, como derivada de la misma, con la obligación impuesta por la norma sexta de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN sobre principios generales de publicidad formal y por el artículo 332-9 del RH, de forma que siempre se pueda conocer la identidad de la verdadera persona solicitante, su domicilio y su Documento Nacional de Identidad para facilitárselo, en su caso, al titular registral de la finca a que se refirió la información.

Se recomienda también que los citados datos personales de los solicitantes (nombre, domicilio y documento de identidad) se reflejen en los campos informáticos existentes en los programas informáticos registrales, como una forma más rápida y segura de facilitar al titular registral y a las autoridades competentes la información antes indicada.

Paralelamente a este control de identidad, en el caso de solicitudes a favor de tercero, es obligatorio que se acredite el encargo y la identificación de la persona en cuyo nombre actúa el solicitante, a satisfacción del Registrador, lo que exigirá autorización por escrito, que podrá consistir en una escritura pública de poder o en un documento privado con firma legitimada.

En el caso de los profesionales y entidades que tengan la obtención de información registral como el objeto específico o elemento esencial de su actividad profesional o empresarial, a las que se refiere el artículo 332-3 del RH ya estudiado en apartado anterior, gozan de presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que no necesitarán acreditar la representación, aunque sí la causa de la consulta, la legitimidad de la misma y la identidad de la persona por cuyo encargo actúan.

Este control de identidad no se puede efectuar adecuadamente en los supuestos de solicitud de información por correo, fax o por el actual sistema FLOTI; por lo que, ante la imposibilidad de comprobar la coincidencia de la persona del solicitante con la que figura en la solicitud,

en dichos supuestos, la aplicación estricta del principio de identificación, debería llevar a rechazar la información solicitada, salvo que se acompañe a la solicitud fotocopia o archivo adjunto del DNI del solicitante.

No obstante, se consideran admisibles la recepción de solicitudes y remisión de notas simples por fax a los Notarios, no sólo, porque la Ley Hipotecaria (artículo 354-a) del RH) lo permite, sino también porque al disponer los Registros de un directorio de notarias, no existe en realidad problemas o dudas respecto de la identidad del destinatario de la información.

Respecto a las notas simples solicitadas por fax y a través del FLOTI, se encuentran amparadas en los artículos 222- 9 y 10 de la LH y 110-2 de la Ley 24/2001, que permiten a los registradores remitir por vía electrónica notas simples informativas a las personas interesadas “cuando su identidad e interés legítimo le consten”, identificación que, como se ha expuesto, creo no es suficiente por su constancia en la solicitud electrónica, pero que debe darse por buena hasta que entre en vigor el nuevo sistema, debiendo a partir de entonces interpretarse sólo como medio de remisión de información, pero no de recepción de solicitudes, con la excepción antes apuntada.

Es por ello que la Ley 24/2005 en sus artículos 222-10 y 222 bis, al regular el acceso telemático a la información registral, exige respectivamente tanto para las autoridades y funcionarios públicos, como para los solicitantes particulares “*que deberán identificarse con su firma electrónica reconocida*”, exigencia que como veremos en otro apartado puede restringir en un principio la expedición de publicidad formal.

b) **Archivo de solicitudes.** Según dispone la norma SEXTA de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN sobre principios generales de publicidad formal, las solicitudes de dicha publicidad “quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y su documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante el periodo de tres años”, para que si lo solicita el titular de las fincas afectadas, se le pueda informar de quién ha solicitado información respecto a su persona y bienes y pueda ejercitar, si lo estima oportuno, las acciones que le competan.

Este artículo es una consecuencia del artículo 15 de la LOPD que, como ya se ha dicho, regula el derecho de acceso del interesado a obtener gratuitamente, entre otras, información de las comunicaciones realizadas de sus datos personales obrantes en cualquier archivo, derecho que podrá

ser ejercitado a intervalos no inferiores a doce meses, salvo interés legítimo especial del interesado en un momento determinado.

Esta obligación de archivo de solicitudes con los datos de identidad del solicitante y el motivo de la petición, está también recogida, sin indicación de plazo de conservación de las mismas, en el artículo 333 párrafos 8 y 9 del RH, lo que viene a ratificar la importancia del derecho de los titulares registrales al respeto de sus datos sensibles.

En este ámbito, se considera conveniente notificar, en caso de sospecha en la utilización ilegítima de datos personales, al titular registral de la finca la referida solicitud de información efectuada por un particular, no profesional del tráfico inmobiliario (gestores, agentes de la propiedad, abogados, procuradores, etc), para que pueda minimizar los posibles efectos lesivos. Existen ya opiniones de expertos, tendentes a contemplar la necesidad de imponer esta notificación al afectado, previa solicitud del mismo, respecto a todas las solicitudes que se refieran a él o a sus bienes, y a remitir de oficio por el Registrador a la dirección señalada en la solicitud.

**c) Expresión del valor jurídico de la publicidad.** En cada tipo de publicidad registral se deberá hacer constar expresamente su valor jurídico por imperativo de los artículos 222.3 y 5, 225 de la Ley Hipotecaria y 332.4 y 5 de su Reglamento, bien sea el meramente informativo (nota simple informativa) o de dación de fe del contenido de los asientos (certificación).

La nota simple informativa, al no dar fe de su contenido, no informa a cualquiera que llegue a poseerla, sino sólo a aquel que tiene derecho a pedirla por tener interés legítimo, por lo que únicamente tiene el valor informativo de un documento privado entre el profesional que la expide y el que lo solicita, limitando sus efectos a esta relación. Si el solicitante cede la información, lo que entrega es una mera noticia, pero no las garantías publicitarias de la publicidad registral, pues estas son exclusivas del registrador, y, por tanto, inalienables o inseparables de la actividad directamente ejercida por éste.

La certificación, por su parte, es un documento público expedido por el Registrador, que constituye la única forma de acreditar frente a tercero la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales (artículo 225 de la LH), es decir, da fe del contenido de los asientos registrales frente a todos, sean o no los solicitantes.

En cuanto al valor de las informaciones remitidas a las notarias por fax (artículo 354 a) del RH), las telemáticas del FLOTI actuales (artículo 110 Ley 24/2001) y las telemáticas futuras de los artículos 222-10 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, por aplicación de los dispuesto en dichos artículos, todos los cuales utilizan la expresión nota, y en el artículo 222-9 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación de disponer de los medios técnicos necesarios para prestar estos servicios, entiendo que es el de “*mera nota simple informativa*”, en los términos antes indicados.

Por último, señalar que este valor jurídico de la publicidad ha de circunscribirse exclusivamente al momento de expedirse la nota simple o la certificación, circunstancia que también debe constar expresamente en las mismas, estableciendo el artículo 350 del Reglamento Hipotecario que si no consta la hora de expedición, se presume que lo ha sido después del cierre del Diario, y que hoy debe entenderse “en el momento del cierre del Diario”, como luego se explicará.

**d) Expedición en papel oficial.** Tanto por razones de imagen institucional como por seguridad jurídica para evitar posibles falsificaciones, todas las certificaciones y las notas simples, incluidas las incorporadas a las escrituras y exceptuando, quizá, las remitidas por fax a las Notarias, se deberán imprimir en el papel oficial aprobado por la Junta Colegial, teniendo esta obligación su apoyo legal en los artículos 350 y 351 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, debería reforzarse esta obligación en el futuro Reglamento, declarando ilegales o carentes de efectos, y causantes de infracción disciplinaria, tanto las notas simples como las certificaciones que no se expidan en los modelos expresamente aprobados por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad.

Paralelamente el formato electrónico de ambas formas de publicidad deberá ser también uniforme, sea cual fuere el programa informático de gestión que se use en cada Registro, y dado su carácter de nota simple, con una estructuración idéntica al formato normalizado de ésta.

**e) Los pendes en los libros de inscripciones.** Como es sabido el artículo 426 del Reglamento Hipotecario exige que extendido un asiento de presentación, si las fincas estuvieran inscritas, deberá extenderse en el folio de cada una de ellas una referencia a la presentación pendiente de despacho o “pende”. A su vez, el artículo 354-a) del mismo reglamento viene a exigir esa misma obligación respecto de las solicitudes de información recibidas de notarias, a los efectos que luego veremos, y, por último, el

artículo 248 número 2 tras la reforma de la Ley 24/2005, también impone el mencionado pende respecto de los asientos del Libro de Entrada mientras no se practique el asiento de presentación en el Libro Diario.

Pues bien, estos pendes tienen como primordial función la de controlar la prioridad (los del Libro Diario y de Entrada), para evitar el despacho de un documento constando presentado otro con anterioridad; pero también tienen una evidente conexión con la publicidad formal, para avisar al interesado que existe un asiento presentado en el Registro o una escritura en preparación notarial, que puede alterar el contenido de la información solicitada.

Así de los artículos 230-2 de la Ley Hipotecaria y 354-a) regla 2ª de su Reglamento se infiere que, en las notas simples y certificaciones, deberán comprender, no sólo los datos del folio del Libro de Inscripciones, sino también el contenido de los asientos de presentación pendientes de despacho y las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

La evolución de los medios técnicos hace necesario que estos “pendes”, sin perjuicio de seguir extendiéndose voluntaria y materialmente en los folios de papel de las fincas, sean únicamente reflejados con carácter obligatorio en un directorio del programa de gestión registral, que avisaría al ir a practicar cualquier asiento con el mismo, y al que podría accederse telemáticamente por los solicitantes de información con sólo marcar el número de la finca.

f) **Otras obligaciones formales.** A muchas de estas obligaciones ya nos hemos referido anteriormente, como la obligación de extensión de una nota marginal acreditativa de la expedición de certificación de dominio y cargas en los procedimientos ejecutivos, urbanísticos y expropiatorios, con los efectos que legalmente se determinan en cada caso (artículos 143 y 353-1 del RH, 656 y 689 de la LEC, 5 y 22 del RD 1093/1997, etc); la de emisión de certificación acompañada de informe jurídico del Registrador a solicitud del interesado (artículo 355 del RH); la de cancelación de menciones y de cargas caducadas en el momento de expedición de cualquier tipo de certificación (artículo 353-3 del RH); o la de expedir certificación o nota simple con posterior información continuada si de los titulares de derechos sobre una finca lo solicitan o se trata de nota simple notarial (artículos 354 y 354-a) del RH).

Ahora, la obligación que nos interesa es la de las notificaciones que el Registrador debe hacer en los supuestos de solicitud de información continuada, y también la que impone el artículo 659 de la LEC a los titulares de derechos inscritos posteriormente a un embargo o a una hipoteca de que el bien en concreto va a ser ejecutado por que se ha expedido certificación de cargas a efectos de una ejecución; la que imponen los artículos 135 de la Ley Hipotecaria y 143 de su Reglamento de comunicar a los Juzgados la extensión de ulteriores asientos registrales que puedan afectar a una ejecución; y, en general, todas las notificaciones que el Registrador debe hacer en el *iter* del procedimiento registral.

Considero que en estos casos el Registrador, tratándose de comunicaciones a Notarios, Jueces y órganos administrativos, cualquiera que haya sido el procedimiento de presentación del título, debería poder remitirlas por vía telemática con su firma electrónica reconocida, posibilidad admitida, aunque no utilizada, con carácter general en el artículo 110 de la Ley 24/2001, y restringida para los supuestos de presentación telemática por el nuevo artículo 112-2 de la misma Ley en su redacción dada por la reforma de 2005.

Respecto de las comunicación a los particulares, se debe procurar que en la solicitud de presentación indiquen una dirección de correo electrónico para comunicaciones, fijándola como medio preferente de notificaciones *ex* artículos 59 y 70-a) de la LRJAP y 322 de la LH; consignaciones que reglamentariamente deberían imponerse como obligatorias tratándose de gestores, procuradores u otros profesionales o entidades que tengan la presentación de títulos en los Registros como el objeto específico o elemento esencial de su actividad profesional o empresarial.

## **6.- EL ACCESO TELEMÁTICO AL CONTENIDO DEL LOS LIBROS DEL REGISTRO POR LOS PARTICULARES: ANTECEDENTES, CONTENIDO ACCESIBLE, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO.**

**a)Antecedentes: el acceso telemático actual.** El acceso telemático al contenido de los libros del Registro por los particulares se efectúa actualmente a través del sistema FLOTI (fichero localizador de titularidades inscritas) y a través del “índice general informatizado de fincas y derechos inscritos” (artículo 398-c del RH), que hoy es una base de datos incorporada al indicado FLOTI, y que sirve para informar en qué Registros de la Propiedad tiene fincas una determinada persona, permitiéndose acudir luego a los mismos solicitando la concreta información.

Este sistema de información registral por medios electrónicos o telemáticos, sin perjuicio de algún antecedente como la Instrucción de 17 de febrero de 1998, tiene su fundamento e imposición legal en el actual artículo 222- 9 y 10 de la LH en su redacción de la Ley 24/2001 y en el artículo 110-2 de esta última Ley, que facultan a las personas interesadas para obtener, a su elección, notas simples informativas por los indicados medios.

Concretamente los particulares pueden obtener esta información entrando en la página web del Colegio de Registradores, que contiene ayudas de diversa índole, en la que harán su solicitud y recibirán en página web o correo electrónico la información en el plazo de 24 horas, siendo gratis si se retrasa a más de 48 horas. Concretamente el tiempo medio actual de remisión de la publicidad es de 15 horas contando las nocturnas, por lo que se puede considerar que es información en tiempo real y satisfactoria en términos de eficacia.

A este respecto, la citada Instrucción de 1998, señalaba que en la obtención de la publicidad registral, deben conjugarse “los criterios de eficacia y celeridad con el de veracidad de la información suministrada. .... . El *tiempo real*, debe ser un *tiempo real jurídico*, exento de inseguridad”, por ello es necesario dar al Registrador un tiempo, siquiera breve, para comprobar la información y garantizar la seguridad jurídica, que debe prevalecer sobre la mera rapidez, pues lo contrario perjudicaría al sistema.

Este sistema actual de acceso telemático tiene el inconveniente, como ya se ha analizado en un apartado anterior, que no permite la adecuada identificación del solicitante, lo que ha sido solucionado con la reforma legal, y que la motivación está estereotipada, defecto éste solventable vía correo electrónico, y también solucionado en la nueva Ley.

**b) El nuevo acceso telemático: Contenido accesible.** Los artículos 222-10 y 222 bis de la LH establecen que la *manifestación* de los libros del Registro puede también realizarse, si así se solicita, “*mediante el acceso telemático al contenido de los libros del Registro*”, lo que exige precisar qué se entiende por consulta al contenido de los libros.

Si se pone en relación este párrafo del artículo 222-10 con la regulación la redacción del artículo 222 bis y los demás números del citado artículo 222 no reformados, se extraen las siguientes conclusiones sobre lo que debe entenderse por acceso telemático al contenido de los libros del Registro y que se alejan del aparente significado de la indicada expresión.

a)El artículo 222-1 indica que la manifestación de los libros del Registro lo será *“en la parte necesaria”* para satisfacer el interés legítimo del solicitante, lo que excluye el acceso al total contenido de los asientos en los términos ya analizados en otros apartados.

b)El artículo 222-2 señala que la manifestación *“del contenido de los asientos registrales ..... , mediante el tratamiento profesional de los mismos,..... asegurando la imposibilidad de su manipulación o televaciado”*, lo que implica que la publicidad debe expresar con claridad y suficiencia, el real contenido de los asientos registrales, no incluyendo aquellos datos que por estar prohibidos por las leyes o exceder del interés legítimo del solicitante no le son suministrables.

c)El artículo 222-5 (reformado) y el artículo 222 bis-4 (nuevo) limitan el contenido registral de la publicidad en las notas simples y en la manifestación telemática respectivamente *“al contenido de los asientos vigentes relativos a las fincas objeto de la manifestación”*. Esto constituye una muestra significativa de la intención del legislador, pues sustituye expresamente la expresión “contenido de los asientos”, por la expresión “contenido de los asientos vigentes”, lo que impide de facto el acceso a las bases digitalizadas, pues en éstas, no debe olvidarse, constan todos los asientos vigentes y no vigentes del historial de la finca.

d)El artículo 222-6 impone la obligación al expedir la publicidad formal de *“velar por las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal”*, lo que también excluye tanto el acceso al total contenido de los asientos vigentes, como el acceso a los asientos no vigentes.

e)El artículo 222-9 atribuye a la información suministrada por comunicación electrónica, el carácter o valor de *“nota simple informativa”*, no de exhibición de los libros. Efectivamente, los libros se exhiben enseñándolos físicamente o por reproducción literal, mientras que la publicidad del contenido de los libros, sin embargo, exige nota simple o certificación.

f)El artículo 222 bis-4 (nuevo) permite sólo el acceso telemático a *“una página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada”*, lo que es suficientemente significativo, es decir, que no se permite el acceso directo a los libros registrales, sino a una página que reproduce –se sobreentiende que previa elaboración profesional del Registrador- el contenido susceptible de publicidad de los mismos

De todo lo expuesto se deduce que el acceso telemático de los particulares al contenido de los libros del Registro debe ser entendido, no obstante la aparente dicción de los artículos 222-10 párrafo 1º y 238 párrafo 2º, no a las bases gráficas escaneadas o directamente digitalizadas de los libros

registrales, sino a los ficheros informáticos de las fincas, ya lo sean en cuanto a tales o confeccionados al modo de la *notas simples informáticas* actuales que figurarían en un repositorio. La página de acceso podría seguir siendo el FLOTI con las correspondientes adaptaciones técnicas.

Para que la publicidad *on line* a los particulares, en la que se tiene el plazo teórico de 24 horas para confeccionar la nota (notificación de concesión del acceso), sirviera para la publicidad sin intermediación a las autoridades y funcionarios de cara al futuro, sería necesario un cotejo y firma electrónica con firma de procedimiento (generada por el propio sistema) de las distintas notas simples consultadas *on line*. Este cotejo podría ir haciéndose también, con las sucesivas notas que se acompañan a las escrituras, como hoy ocurre con las notas del FLEI, o al expedir certificaciones o notas simples en formato papel, quedando convalidadas de futuro por la indicada firma de procedimiento.

**c) El nuevo acceso telemático: Requisitos y procedimiento.** En cuanto al procedimiento para la obtención de publicidad telemática por los particulares, viene regulada en el artículo 222 bis y en síntesis es el siguiente:

Las *solicitudes* de información, de las que debe quedar constancia a efectos del derecho de información del afectado, se ajustarán a un modelo informático aprobado por la DGRN, que deberá indicar la identidad del solicitante, el interés que acredita, finca o derecho a que se contrae la información, y, sobre todo, deberá estar firmada con la firma electrónica reconocida del solicitante.

Esta necesidad de firma electrónica reconocida, sirve para acreditar plenamente la identidad del solicitante, lo que elimina el inconveniente del sistema actual antes indicado. Pero, por el contrario, mientras esta firma no se generalice entre la ciudadanía, abocará a los solicitantes a la necesidad de acudir, con un coste añadido, a la intervención de empresas o profesionales para la obtención de la información telemática desde poblaciones distintas a la del Registro en cuestión, lo que supondrá una cierta quiebra del principio de “acceso directo del usuario”.

Respecto del motivo o interés en la información, en consonancia con todo lo expuesto en esta ponencia, se señala que el Registrador podrá solicitar que se le complete si estima que no se ha acreditado de modo suficiente la legitimidad del mismo. Esta necesidad de apreciar el interés hace inviable el acceso directo o sin intermediación de los particulares, los cuales, no obstante, sí podrán acceder todos los días y a todas las horas a la citada página web para efectuar sus solicitudes.

En cuanto a la identidad de la finca, se recogen los tradicionales medios de concreción de la misma por titular, tomo y folio registral y referencia catastral. No obstante esta enumeración, entendemos que debe ser posible también la solicitud de información por el número de finca registral, como identificador tabular por excelencia; y tampoco vemos inconveniente, al existir intermediación del Registrador, en la identificación a través de la calle, número del portal y piso, pues si el registrador tiene dudas de la finca podrá pedir aclaración y, en todo caso, el particular no puede navegar por la base de datos registral.

La **resolución** sobre la desestimación motivada del acceso telemático por falta de interés legítimo, insuficiencia de datos u otros motivos, así como la autorización, deberá de notificarla el Registrador al solicitante en el plazo máximo de 24 horas (un día hábil) en la dirección de correo electrónico designada por éste.

Tanto una como otra notificación deberán contar con la firma electrónica reconocida del registrador (artículo 222 bis-6), firma que entendemos que es la de procedimiento que genera el sistema y no la avanzada del propio registrador.

**La información**, como ya se ha expuesto, sólo será de los asientos vigentes, se concretará en el acceso a una página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada y estará limitada al plazo de 24 horas desde la notificación de que el acceso se ha aprobado. Este sistema de disponibilidad sólo a través de página web, y no de remisión de correo electrónico, fundamentada seguramente en criterios de seguridad del solicitante y certidumbre de la recepción; se considera, no obstante, muy restrictivo y seguramente ocasionará quejas por los usuarios que desconocedores del citado corto plazo, pueden encontrarse de viaje, etc. No se entiende porque no se puede remitir por correo electrónico con confirmación de la recepción.

Se considera que por “página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada”, debe entenderse, como ya se ha expuesto, la nota simple informática actual clara y precisa, tratada profesionalmente por el Registrador; y no los libros digitalizados, pues ello implicaría tachado de los asientos no vigentes y de datos protegidos, pegado de datos de inscripciones extensas, etc, lo que retrasarían enormemente su confección.

Se critica, en conjunto, este procedimiento, más complicado y menos operativo que el actual, así como difícil de cumplir, dada la cantidad de solicitudes que ya se dan por esta vía y que es previsible que crezca enormemente, y especialmente en períodos vacacionales, si no se admite la firma de procedimiento. Es de reconocer, sin embargo, como se ha expuesto que sí contiene algunas mejoras técnicas respecto del actual.

## **7.- EL ACCESO TELEMÁTICO AL CONTENIDO DE LOS LIBROS DEL REGISTRO POR LAS AUTORIDADES Y POR LOS FUNCIONARIOS O EMPLEADOS PÚBLICOS: ANTECEDENTES, CONTENIDO ACCESIBLE, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO.**

a) **Antecedentes: el actual sistema de actualización de la información.** Con anterioridad a la Ley 24/2005, los Notarios y demás empleados y funcionarios públicos, no podían acceder telemáticamente al contenido de los libros registrales, pues aunque esta posibilidad estaba recogida en el artículo 112 de la Ley 24/2001, no llegó a ponerse en práctica por falta de desarrollo reglamentario.

El sistema vigente a la entrada en vigor de la citada Ley era, por tanto, el de comunicación por fax regulado en el RD 2537/1994 sobre colaboración entre Notarías y Registros para la seguridad del tráfico inmobiliario, en virtud del cual, el artículo 354-a) del RH señalaba que, las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los Notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento. El plazo de remisión será el más breve posible dentro del de tres días hábiles siguientes a la recepción o cinco en casos excepcionales, salvo que fuera solicitado por el Notario para un día determinado dentro de los quince días naturales siguientes al de la petición, en que se remitirá ese día.

Si no existe ninguna diferencia entre los datos descriptivos y jurídicos proporcionados por el Notario y los que consten en el Registro, bastará con indicar únicamente esta circunstancia al dorso o a continuación del documento de solicitud.

La información que se remite, consiste en una nota simple en la el Registrador transcribe la descripción de la finca si sus datos varían respecto de los de la solicitud de información del Notario y se relaciona su titular y, sintéticamente, los datos esenciales de las cargas vivas que le afecten. La información remitida debe comprender no sólo los datos del folio registral de la finca a la que la solicitud se refiere y el contenido de los asientos de presentación concernientes a ella practicados en el Libro Diario antes de la remisión, sino también las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, debe comunicar también al Notario, en el mismo día en

que se haya producido, la circunstancia de haberse presentado en el Diario otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial o recibido una solicitud posterior de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros Notarios.

El Notario, por su parte, está obligado al otorgamiento de la escritura dentro de los diez días naturales siguientes a la recepción de la información registral, y a remitir una comunicación de presentación por fax al Registro en el plazo de veinticuatro horas desde la autorización (artículos 175 y 249 del RN).

Es verdad que con el sistema de actualización de la información registral diseñado en 1994, al remitirse la información continuada el mismo día, pero no inmediatamente, en que se presenta un nuevo título que altera la situación jurídica de la finca en cuestión, pues ello es materialmente imposible, hace posible –única crítica que se le hace- el otorgamiento de una escritura confiando en la información registral facilitada, siendo así que la realidad jurídica ha variado porque ese mismo día ha accedido al Registro un título que se notifica posteriormente a lo largo del día.

Pero también lo es que estos supuestos -documentos que se han anticipado registralmente al título para el que se obtuvo la información-, han sido en la práctica muy escasos, despreciables en términos estadísticos, y que no se puede obviar las causas de los mismos cuantitativamente hablando, hay que situarlas en el ámbito notarial y no en el registral.

Efectivamente, conviene recordar que en la regulación originaria del citado artículo 249 del RN, la remisión notarial de la comunicación de haber autorizado la escritura, debía efectuarse “*el mismo día del otorgamiento*”, y que a instancias notariales fue sustituida por la Instrucción de 2 de diciembre de 1996, se sustituyó el plazo por el de “*en el plazo de 24 horas desde el otorgamiento*”, con lo que al ampliar el plazo de remisión se estaba ampliando el riesgo.

Por otra parte, de las estadísticas que se disponen, resulta que los supuestos de conflicto debidos al retraso en la comunicación registral son casi inexistentes pues lo normal es efectuar la notificación inmediatamente a la presentación del documento en cuestión. Por el contrario, la mayoría de los supuestos constatados derivan en la extendida práctica notarial de remitir las presentaciones por fax, no a continuación del otorgamiento de la escritura, sino al final de la mañana o de la jornada laboral, habiendo tenido el colectivo registral que adoptar el criterio de admitir la presentación por fax incluso fuera de las 24 horas siguientes al otorgamiento de la escritura

que marca la Ley, pues no han sido infrecuentes los supuestos en que así ha ocurrido. Tampoco ha sido infrecuente el supuesto de que las escrituras se hayan firmado después de pasar el plazo de la información continuada, sin que se haya solicitado una nueva nota simple, lo que excusaba al registrador de remitir la hipotética nueva presentación.

Por ello, a la hora de valorar el nuevo sistema de actualización de la información, constituido por el acceso de los Notarios y otros funcionarios públicos, sin intermediación del Registrador, en las bases de datos registrales, que se estudia en este apartado; y por la presentación automática por el sistema informático, con reserva de prioridad en el Libro de Entrada de los documentos remitidos telemáticamente, que se estudia parcialmente en el apartado siguiente; ha de valorarse si soluciona todos los problemas o si está creando más disfunciones y peligros que los que trata de evitar.

También debería estudiarse si la exclusión del control del Registrador en este tipo de publicidad supone una vulneración del artículo 3-d de la LOPD según el cual, el responsable del fichero, es la persona que facultada para decidir sobre el contenido, uso y cesión de las bases de datos personales, lo que es objeto de otra ponencia.

**b) El nuevo sistema de actualización de la información: Contenido accesible.** El nuevo artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria también establece que podrán acceder telemáticamente al contenido de los libros del Registro, sin necesidad de intermediación por parte del Registrador, toda *autoridad, empleado o funcionario público* que actúe por razón de su oficio y cargo y utilice firma electrónica reconocida o por cualquier medio tecnológico que en el futuro la sustituya. La consulta debe efectuarse, bajo responsabilidad del empleado o funcionario público, en el cumplimiento estricto de las funciones que respectivamente les atribuya la legislación vigente.

Ahora bien, cuando la nueva Ley se refiere al supuesto de las personas que tienen derecho al acceso al contenido de los libros del Registro sin intermediación por parte del Registrador (*“autoridades, empleados y funcionarios públicos”*, según el artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria), no precisa tampoco si tal acceso se debe entenderse referido a unas bases gráficas de los folios registrales resultantes del “escaneo” de los libros del Registro o a unos ficheros informáticos de futura elaboración sobre los datos contenidos en los actuales índices de fincas. Ambos sistemas son técnicamente posibles, pero la implantación de uno u otro presentan ventajas e inconvenientes, y, sobre todo, debe ajustarse a la legislación general sobre transmisión de datos.

El sistema basado en notas simples informáticas creadas a partir de los actuales índices informatizados de fincas, se caracteriza, como ya se ha analizado, por la facilidad de la consulta, el tratamiento profesional de la información y por la protección de los datos relativos a la intimidad. Pero frente a estas bondades podría alegarse que:

-Respecto de la sencillez, que la ficha inmobiliaria es sin duda un medio por el que resulta más fácil a los consultantes conocer el contenido relevante del Registro, pues pueden beneficiarse del tratamiento profesionalizado que de su contenido hará el Registrador. Sin embargo, este beneficio se minimiza si tenemos en cuenta que los usuarios, en este caso, por su cualidad autoridades o funcionarios que actúan por razón de su oficio y cargo, deben tener conocimientos técnicos suficientes para examinar y comprender el contenido de los asientos registrales.

-En cuanto a la protección del derecho a la intimidad, que la ficha inmobiliaria salvaguarda evidentemente el secreto los datos relativos a la intimidad de las personas que constan en los asientos, ya que éstos no se recogerán en la misma. Pero que, no obstante, no hay que olvidar que dada la cualidad de los consultantes en este caso, no parece correr peligro la difusión de tales datos más allá del cumplimiento de su función.

-Además, el sistema de fichas informatizadas, cuyo contenido es de las notas simples, priva a los consultantes del conocimiento del pleno contenido del Registro que en muchos extremos es jurídicamente muy relevante y legítimo, como, por ejemplo, el caso de solicitud de información por la Agencia Tributaria o la Tesorería de la Seguridad Social, de datos como la fecha de una enajenación anterior al titular vigente o la cuantía y modo de pago del precio, circunstancias que lógicamente no pueden constar en la ficha informatizada de la finca.

-Que, por último, el acceso a las bases gráficas permitiría la aplicación inmediata del sistema, dado que están recuperadas en su totalidad. Ahora bien, no debe olvidarse que la digitalización se ha efectuado exclusivamente con fines de conservación del archivo (disposición transitoria 19ª de la Ley 24/2001) y no de publicidad, lo que hubiere requerido otro procedimiento y plazo; pues se ha realizado por empresas externas y sin el control directo del Registrador, por lo que no se pueden excluir defectos u omisiones en la misma.

Por todo ello, ha de examinarse detalladamente cuál ha sido la real voluntad del legislador y qué establecen las normas marco, a las que debe

ajustarse la regulación hipotecaria, sobre transferencia de datos entre Administraciones y entre los Registros y otros operadores del mundo jurídico.

En este contexto, entendemos que el acceso telemático al contenido de los libros del Registro por los funcionarios y empleados públicos debe ser entendido también, por las razones que ya se ha expuesto en el apartado anterior con carácter general, no a las bases gráficas escaneadas o directamente digitalizadas de los libros registrales, sino **a una página que contenga los ficheros informáticos de las fincas solicitadas**, porque las únicas diferencias que el artículo 222-10 de la LH y concordantes establecen por razón del solicitante son “*la no intermediación del Registrador*”, el acceso directo al Libro de Entrada y la no necesidad de alegar interés legítimo.

Efectivamente, salvo los supuestos en que las características de un pleito requieran otro tipo de publicidad u otros supuestos especiales, a los empleados o funcionarios públicos les es suficiente “*para el estricto cumplimiento de su función*” con ese contenido registral de nota simple tipificada, siéndoles aplicables la norma de que la publicidad se limita a los asientos vigentes y a las normas de protección de datos de contenido personal, lo que imposibilita el acceso indiscriminado a las bases gráficas. En los citados supuestos especiales, deberá acudir a la solicitud de información por correo electrónico conforme, salvo en lo relativo al interés, a las normas de los particulares, entendiéndose posible la mera remisión, en su caso, del “extremo concreto” solicitado por simple correo electrónico.

Precisamente en aplicación de esa finalidad de “*para el estricto cumplimiento de su función*”, se dispone expresamente que no podrán acceder telemáticamente sin intermediación del Registrador al “Índice de Personas”, y, al contrario, se les permite “el acceso directo al libro de entrada”; expresión ésta más concluyente que la de “sin intermediación al contenido”, y que está motivada porque en ese libro no existen datos sensibles (ver su contenido en el apartado siguiente), lo que refuerza la anterior regla general expuesta acerca de la interpretación de la expresión “acceso al contenido de los libros del Registro sin intermediación del Registrador”, de no serlo al libro mismo.

Esta interpretación es la que se entiende debe defenderse en el desarrollo reglamentario de la materia, respondiendo el Registrador de la exactitud de la publicidad así expedida, previo período transitorio en los términos que luego exponemos. Todo ello, sin perjuicio de poder incorporarse en supuestos especiales fotocopia digital de algún asiento vigente concreto según las normas generales de publicidad.

Este criterio es confirmado, además, por la legislación de protección de datos y así, por ejemplo el artículo 11-2-c de la LOPD, aplicable a los Notarios, señala que no es necesario el consentimiento expreso del afectado *“cuando el tratamiento de datos responda a una libre y legítima aceptación de una relación jurídica, cuyo desarrollo, cumplimiento y control implique necesariamente la conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros (Registro de la Propiedad). En este caso la comunicación de datos sólo será legítima en cuanto se limite a la finalidad que la justifique”*.

Y respecto a la comunicación de datos entre Administraciones, el artículo 15 del RD 263/1996 que lo regula, establece, en aplicación del artículo 21-1 de la LOPD, que *“sólo se deberán transmitir aquellos datos que sean necesarios para el ejercicio de su competencia por el órgano u organismo solicitante”*.

No se debe olvidar respecto a este acceso a un archivo informático especialmente creado sobre la base del contenido de los índices informatizados de fincas y personas que, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.a) del Reglamento Hipotecario, se llevan en los Registros, que actualmente la obligación que tal precepto impone a los registradores, es la de llevar los índices de personas y fincas *“mediante procedimientos informáticos”*, pero no la de configurar un sistema informático que permita realizar la publicidad formal telemática automáticamente sin intermediación o tratamiento profesional previo del Registrador.

Por ello, y en aras a la seguridad jurídica, entendemos necesario un período transitorio, en qué se vaya configurando el indicado repositorio de notas simples, sobre la base del expresado en el apartado anterior, cotejo y firma de procedimiento, manteniéndose el plazo de 24 horas con intermediación para el acceso de los funcionarios y autoridades a las fincas que no contuvieran la validación (primera nota simple notarial, de autoridad o funcionario electrónica), e inmediato sin intermediación para las que lo tuvieran. Paralelamente, deberá existir un índice localizador de notas electrónicas ya expedidas, para controlar el estado de la adaptación y conocimiento previo del solicitante.

Por último, también motivado por la limitación de la citada publicidad para el cumplimiento de la función del empleado público, no podrá éste en ningún caso comerciar con la misma, sino que sólo podrá usarla para, por ejemplo, el otorgamiento de la escritura o escrituras en función de las cuales se ha accedido al Registro.

**c) El nuevo acceso telemático: Requisitos y procedimiento.** Dejando al margen el posible período transitorio, que exigiría una solicitud del

funcionario o autoridad y un procedimiento semejante al de los particulares, el procedimiento sería el siguiente:

*Acceso* del funcionario o autoridad a la página web de consultas de notas simples, y Libros Diario y de Entrada, que podría organizarse a través del FLOTI, identificándose con su firma electrónica reconocida o por cualquier otro medio tecnológico que en el futuro le sustituya. Respecto de la firma del funcionario o empleado público, entendemos que debe ser la “de autoridad” propia del mismo o, en su caso, la de la persona de su organización (Secretario judicial, oficial mayor, gerente, etc) habilitada expresamente para solicitar la información registral y dotada de los correspondientes instrumentos de autenticación (disposición adicional 3ª RD 263/1996).

La solicitud de acceso deberá contener los requisitos generales establecidos para las solicitudes de información entre órganos administrativos que son: identificación, los datos requeridos (finca a que se refiere la información o extremo concreto), los titulares de los datos y la finalidad para la que requieren (artículo 15 del RD 263/1996).

Respecto de la finca a que se refiere la información, se entiende que la consulta sin intermediación exige que se identifique por el número de finca registral, requisito necesario para permitir el acceso a la consulta, como se analiza en el apartado relativo al Libro de Entrada. No se desconocen los problemas que el indicativo número de finca registral puede tener en supuestos especiales (doble numeración, bises, subfincas, defectos por demarcación, errores en la escritura de la que se toman), pero es el único posible si se quiere respetar la legislación sobre protección de datos.

Además, esos problemas pueden solucionarse en la mayoría de los casos con un sistema informático de ayuda a la localización, que indicara en pantalla, por ejemplo, las distintas fincas con ese número y su situación para su elección por el solicitante, debiendo acceder de nuevo en caso de error en la elección. Si el problema subsiste, el funcionario o autoridad deberá acceder a la información por el procedimiento general de los particulares.

Después del indicado acceso, el propio sistema crearía automáticamente (sin intermediación del Registrador) una *notificación* firmada con la firma de procedimiento del Registro que comunicará al funcionario la URL de acceso a la nota simple solicitada (con el contenido ya indicado) y sus conexiones con los asientos vigentes de los citados Libros Diario y de

Entrada relativos a la finca objeto de la consulta, cuyo estudio se lleva a cabo en el apartado siguiente.

Asimismo deberá quedar *constancia informática de estos accesos* para cumplir correctamente con la obligación impuesta por la norma sexta de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN sobre principios generales de publicidad formal antes aludida en el apartado segundo, pues el artículo 222-10 p 2º señala que “*los empleados o funcionarios públicos responderán de que la consulta se efectúe en el estricto cumplimiento de su función*”. Requisito que con carácter general impone también el artículo 15 del RD 263/1996 al señalar que “*de toda petición y recepción de los datos se debe quedar constancia, a efectos de la verificación del origen y la autenticidad de los datos*”.

También es importante dicha constancia para el posterior cobro de la publicidad al despachar el título para el otorgamiento del cual se obtuvo la información, pues en ningún artículo se establece la gratuidad de estos accesos, la mayoría de los cuales, por otra parte, lo serán a instancia de un particular (ej. titular registral que mantiene una relación jurídica con una Notaría para el otorgamiento de una escritura de hipoteca, acreedor que acude a un Juzgado para el aseguramiento de su crédito, etc).

El derecho al cobro de un arancel por parte del Registrador en la publicidad formal tiene su fundamento jurídico en el derecho que le asiste de amortizar las enormes inversiones efectuadas en la informatización de los ficheros registrales y la digitalización de todos los libros, de cubrir el coste de mantenimiento del sistema, y de remunerar la labor del Registrador respecto de la actualización de las fichas informáticas, de sus obligaciones derivadas de la publicidad formal ya expuestas y del trabajo de control del interés legítimo del solicitante y de la protección de los datos sensibles. Razones éstas que son aplicables casi en su integridad a los funcionarios públicos.

Además, como ya se ha expuesto, al ser la inscripción voluntaria, dichos funcionarios actúan normalmente a petición de parte, por lo que no pueden alegar una exención que les sea propia, la publicidad formal siempre ha sido objeto del arancel registral y la mayoría de las Administraciones Públicas, con menos argumentos al sufragarse con fondos del Estado u otras Administraciones, cobran también por muchas de sus certificaciones o documentos. Existe a fin de cuentas más justificación, por las razones antes aludidas, en cobrar los Registros por la expedición de la publicidad formal, que el cobro, por ejemplo, por las Notarías de las primeras y ulteriores copias de los títulos que autorizan, que, en cierta forma, son

también la exteriorización de su labor, pero que no conllevan un tratamiento posterior.

Por último, respecto de estos accesos al Registro de la Propiedad, conviene indicar que el artículo 15 del RD 263/1996, ya mencionado, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, en la redacción dada por el RD 209/2003, y los concordantes de la Orden de Presidencia 1551/2003 que le desarrolla, establecen los *requisitos* que deben guardarse en la transmisión telemática de datos entre las distintas administraciones, requisitos que en la medida que no consten en la Ley Hipotecaria, deberán reflejarse en la legislación de desarrollo.

Estos requisitos, algunos de los cuales ya se han expuesto, son los siguientes: a) Toda normativa especial debe respetar lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal (artículo 1 RD 209/2003). b) Se deben guardar todos los requisitos de seguridad y conservación que impidan la manipulación de los datos y la integridad del archivo y apruebe el Consejo Superior de la Informática (artículos 2º y 4º de la Orden de Presidencia 1551/2003). c) Sólo se deberán transmitir aquellos datos que sean necesarios para el ejercicio de su competencia por el órgano u organismo solicitante. d) Toda solicitud de datos deberá indicar los datos requeridos, sus titulares y la finalidad para la que requieren. e) De la petición y recepción de los datos se debe quedar constancia, a efectos de la verificación del origen y la autenticidad de los datos. f) Los órganos que requieran los datos al competente para expedirlos, designarán a la persona o personas de su organización habilitados para solicitarlos, dotándoles de los correspondientes instrumentos de autenticación (disposición adicional 3ª RD 263/1996). g) Sólo se admitirán solicitudes mediante firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido que cumplan los requisitos legales (artículo 3 de la Orden de Presidencia 1551/2003). h) El Cifrado de las notificaciones, cuando así lo establezca una Ley o lo estime necesario el órgano notificador (artículo 6 de la Orden 1551/2003).

## **8.- LA PUBLICIDAD Y CONTENIDO DEL NUEVO LIBRO DE ENTRADA. PROBLEMAS DEL SISTEMA ELEGIDO.**

**a) Introducción.** La función tradicional del asiento de presentación ha sido la determinar el momento exacto del acceso al Registro de un título susceptible de producir algún asiento en los libros de inscripciones (antiguo artículo 248 de la Ley Hipotecaria), cuyos efectos, en caso de llegar a practicarse, se retrotraen a su fecha –con más precisión, a la hora exacta-, como dice el artículo 24 de la misma Ley. Para un adecuado

funcionamiento del principio de prioridad y de la publicidad formal ha sido necesario que por la oficina del Registro, antes de la hora de apertura del Libro Diario al día siguiente, se llevaran a cabo las operaciones de coordinación de cada asiento de presentación con el folio de cada una de las fincas comprendidas en el título que lo motivó, tanto manualmente, mediante la oportuna referencia marginal regulada por el artículo 426 del Reglamento Hipotecario, como de forma informática en los índices de personas y fincas, a efectos de permitir la elaboración de la publicidad formal por este medio. Esta operación -conocida en el argot de la práctica registral, a falta de una denominación legal o reglamentaria, como colocación de “pendes”, es en principio sencilla, aunque laboriosa, sobre todo cuando un solo título comprende varias fincas. Sin embargo, es susceptible de complicarse cuando las fincas no se describen correctamente en el título o cuando su descripción difiere de la resultante del Registro o cuando no se aportan los datos relativos a su inscripción o cuando los aportados son incorrectos, como sucede frecuentemente.

El desfase temporal que se produce entre el momento del acceso de un título al Registro y el de su reflejo en los folios de las fincas afectadas, hasta la fecha no interfería en la publicidad formal, ya que ésta debía entenderse *“expedida después del Cierre del Diario”* y cuando excepcionalmente no fuera así, debía hacerse constar, además de la fecha, la hora de expedición de la nota simple o certificación (artículo 350 del Reglamento Hipotecario).

Sin embargo, la situación ha cambiado con la Ley 24/2005 , de 24 de noviembre, ya que ésta, por un lado desplaza el protagonismo de la prioridad del asiento de presentación en el Libro Diario al nuevo Libro de Entrada, y por otro, no sólo pretende que toda *“autoridad, funcionario o empleado público que actúe por razón de su cargo”*, tenga *“acceso telemático al contenido de los libros del Registro”*, el cual *“se realizará sin intervención por parte del registrador”* (artículo 222.10 de la Ley Hipotecaria), sino también al Libro de Entrada, al disponer que *“El Libro de Entrada deberá ser accesible de telemáticamente y de modo directo a los a los funcionarios a los que se presume su interés en la consulta de los libros de conformidad con lo dispuesto en los artículos 227.2 y 222.10 de la Ley Hipotecaria “* (artículo 248 párrafo 2º de la Ley Hipotecaria).

En este apartado nos limitaremos a señalar las consecuencias que a efectos de publicidad formal tiene este nuevo Libro de Entrada, dejando el análisis en profundidad de las demás cuestiones para las correspondientes ponencias. Más concretamente, nos referiremos a la publicidad-acceso directo de las autoridades y funcionarios, pues la publicidad respecto de los

particulares, para no verse afectada por la reforma, debe referir ahora a “*la hora exacta del Cierre del Diario*”, en cuyos términos debe modificarse el último párrafo del citado artículo 350 del Reglamento Hipotecario.

**b) La publicidad del nuevo Libro de Entrada.** El citado acceso directo al libro de Entrada por las autoridades y funcionarios públicos, es lógico, pues, configurado este Libro por la reforma de 2005 como el único libro de actualización inmediata, se ha convertido en una pieza clave del sistema de seguridad registral y de él depende en gran medida la exactitud de la publicidad del Registro. Para obtener la máxima seguridad, resulta necesario, por tanto, no solo acceder al folio (nota simple electrónica) de la finca afectada que contiene su situación registral, incluida la existencia de asientos en el Libro Diario o de Incapacitados, sino también al Libro de Entrada, para comprobar si ha llegado al Registro algún título, que haya ganado preferencia, aunque no conste en el Libro Diario por no haberse extendido todavía el asiento de presentación –mucho más complejo que el de entrada-, y pueda alterar la situación registral que el folio de la finca pública.

Esta accesibilidad, a primera vista, pudiera parecer libre o sin restricciones al propio Libro de Entrada en su conjunto, pues la expresión “acceso directo al libro de Entrada” tiene el carácter concluyente de acceso al libro mismo, frente a la dicción del artículo 222.10 de la LH, que habla de “acceso al contenido de los libros del Registro sin intermediación del Registrador”, posibilidad que está motivada porque en ese libro de Entrada no existen datos sensibles necesitados de protección, pues su contenido legal se limita a “la persona presentante del documento, tiempo exacto de la presentación, medio de presentación y la identificación de la finca afectada” (artículo 248.2 párrafo 1º de la LH).

Por ello, no debe utilizarse la reforma del Reglamento Hipotecario para ampliar el contenido del libro de Entrada, desnaturalizándolo y asimilándolo prácticamente al Libro Diario, pues la ampliación de su contenido iría en contra de la inmediatividad en la actualización que la Ley proclama, y sería repetitivo, pues los funcionarios públicos también pueden acceder al contenido de dicho Libro Diario como un libro más del Registro (artículo 222-10 de la LH). Además, no debe olvidarse que el acceso de los documentos al Libro de Entrada es automático sin control del Registrador, mientras que la presentación en el Libro Diario está sujeta a calificación, pues el Registrador debe valorar tanto la competencia territorial, como la idoneidad formal y material del título o la existencia de omisiones impositivas de la misma (artículos 258- 4 y 248-3 3a de la LH y 420, 418-4 y 425 de su Reglamento).

El único contenido que debería añadirse al Libro de Entrada sería la “indicación del interesado en la inscripción”, cuando éste no fuere el mismo presentante, pues no debe olvidarse que la inscripción es voluntaria, y que el interesado tiene casi siempre el poder de disposición de su título *ex artículo 35 de la LRJAP*, tanto para obtener copias auténticas del mismo como para encargarse de su tramitación o nombrar representante a quién considere más conveniente.

Es por ello, por ejemplo, que el artículo 249 RN y el 112 de la Ley 24/2001 (en su redacción de la Ley 24/2005) le permite expresamente renunciar a la presentación notarial por fax o telemática respectivamente. Y si, por el contrario, opta por la presentación, es decir, por solicitar los servicios del Registro, el Notario o funcionario público tiene la obligación de entregarle o presentar telemáticamente el título integro (respecto del interesado firmante no juega la protección de datos), correspondiendo al Registrador, como ya se ha expuesto, en su condición de *responsable del fichero*, la decisión sobre el contenido, uso y cesión de las bases de datos registrales (artículo 3-d) de la LOPD), dentro del marco de sus Leyes específicas.

En los casos de presentación telemática, por tanto, al no ser necesaria una posterior presentación del título en el Registro, el propio documento inscribible debe contener un apartado nuevo que contenga, en formato XML las indicaciones legales del artículo 70 a) de la LRJAP del interesado y medio preferente de comunicaciones, o bien, una representación expresa y firmada al Notario u autoridad pública para que reciba en su nombre todas las notificaciones y decida en su nombre sobre el ejercicio o no de los derechos que le competen. La falta de indicación de uno u otro requisito no impedirá la práctica del asiento de presentación, pero éste debería cancelarse *ex artículo 32-4 de la LRJPA*, si en el plazo de diez días no se subsana dicho defecto formal.

Las notificaciones al Notario o autoridad de las incidencias del procedimiento registral previstas en el artículo 112 de la Ley 24/2001, no pueden ser consideradas, a la luz de la LRJAP, más que a efectos de constatación interna administrativa de la situación del título y del ejercicio, en su caso, de los propios derechos que le concede Ley a estos funcionarios. Es más, aunque, impropia, se considerará al Notario o autoridad como presentante a efectos de toda comunicación y de los actos de mero trámite; sin una representación expresa, no podría formular solicitudes, entablar recursos, desistir de acciones o renunciar a derechos en nombre del interesado (artículo 32-3 de la LRJAP).

Por otra parte, la publicidad del Libro de Entrada, tal como ha sido configurada legalmente, se limita a señalar que existe un título pendiente de presentación relativo a una determinada finca para que el interesado valore la firma o no del documento, de modo similar a como ocurre en el artículo 354 letra a) del Reglamento Hipotecaria respecto de “las solicitudes de información relativas a la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores”, datos que también constan sólo en el Libro de Entrada.

En todo caso, esa accesibilidad del Libro de Entrada, por imperativo de la repetida normativa sobre protección de datos, no supone que los funcionarios públicos puedan conocer indiscriminada cualquier dato del libro de Entrada, pues, como ya se ha indicado en otro lugar, los mismos sólo podrá acceder a aquellos datos que resulten amparados por el cumplimiento estricto de sus funciones, en este caso, la situación registral de la finca o fincas a que se refiere la consulta, y, por tanto, deberá ceñirse a aquellos asientos del Libro de Entrada referidos a los títulos presentados o solicitudes recibidas, que puedan afectar exclusivamente a las mismas, excluyendo el conocimiento de los asientos que se refieran a otras fincas.

Por tanto, para que el sistema sea eficaz, es necesario establecer una mecanismo que permita la coordinación instantánea y automática entre el documento que por cualquier modo accede al Registro (Libro de Entrada) y los folios registrales correspondientes a las fincas que comprende. Este mecanismo debe venir determinado por las exigencias formales que se establezcan para la identificación de las fincas en el asiento que se practique en el Libro de Entrada.

El nuevo artículo 248.2 de la Ley Hipotecaria parece que busca la pretendida coordinación cuando dice que en el Libro de Entrada deberán constar, entre otras circunstancias, “*los datos que permitan afectar la finca afectada por el título presentado*”. Pues bien, esta pretendida “afectación” de la finca con el título no se logrará, si no se establecen reglamentariamente determinadas exigencias a las que debe atenerse el asiento a practicar.

La primera y principal es que resulta imprescindible que el sistema telemático de consulta del Libro de Entrada se instrumente de forma que la búsqueda y acceso se realice exclusivamente por número de finca registral, permitiendo consultar al funcionario y conocer los títulos relativos a la finca que le interesan y dejando fuera todos los datos cuyo conocimiento, al

referirse a fincas distintas, no está amparado por la finalidad con la que la consulta se realiza.

La consulta por parajes, calles o referencia catastral no es operativa, pues la búsqueda sería muy complicada: el paraje es indeterminado, la numeración de las calles y sus nombres cambia sin que se notifique al Registro y la referencia catastral coordinada consta en un porcentaje reducido de fincas; lo que obligaría a una navegación por las bases registrales prohibida por la normativa de protección de datos.

El problema surge cuando las fincas a que la consulta se refiere no se encuentran inmatriculadas, se carecen de sus datos registrales o nos encontramos con situaciones especiales (duplicidad, subfincas, etc) en cuyo caso, considero aconsejable, implantar un sistema informático de ayuda a la localización en los términos ya vistos en otro apartado; y si el problema subsiste, por la dificultad de saber si un título presentado en el Libro de Entrada se refiere en realidad a una determinada finca, el acudir al sistema general de consulta telemática de los particulares.

En estos supuestos entendemos que se debe excluir, no sólo el acceso directo al Libro de Entrada para la consulta, sino, si la situación patológica se da en la presentación telemática de los títulos, también el acceso del propio documento al Registro por este procedimiento, que deberá hacerse por el sistema actual de presentación por fax si no se establece otro sistema telemático alternativo.

Una segunda exigencia es que, si el título se presenta por medios telemáticos, el programa informático que se elabore al efecto, deberá contener un *campo XML* para la captura automática del número que registral de la finca o fincas afectadas. Si la presentación se realiza por fax o mediante la aportación material del documento en la oficina, el número que corresponda a cada finca en el Registro deberá estar expresado *en un código de barras* o en un operativo semejante, que permita su lectura inmediata mediante la utilización de un lector óptico u otro dispositivo electrónico similar.

Y otra exigencia, aunque menor, sería que siempre que se practique algún asiento en los libros de inscripciones, el Registrador hará constar en el título que lo motive en la pegatina de la *nota de despacho*, o mejor *en la nota simple que se incorpora*, además de los datos registrales relativos a la operación practicada, el código de barras o sistema que permita la identificación electrónica de la finca a que se refieran los asientos practicados, en las posteriores operaciones o consultas.

Por lo demás, como la reforma permite la presentación telemática fuera de las horas de oficina, por lo que pueden acceder al Registro títulos que adquieran prioridad desde el momento de su constancia en el Libro de Entrada; es también fundamental que la consulta que en esas horas se realice permita conocer la existencia de dichos asientos, ya que a través de ellos, como queda dicho, puede haber ganado prioridad un título contradictorio con el que se pretende otorgar con la información solicitada.

Por tanto, el sistema de acceso de títulos al Libro de Entrada y de publicidad registral telemática deberá ser accesible las veinticuatro horas del día y todos los días de la semana. Ahora bien, en el caso de acceso a la publicidad por funcionario público fuera de horas de oficina o aun dentro de éstas si el asiento no se ha trasladado todavía al Libro Diario, la información suministrada respecto de los títulos que sólo constaren en el Libro de Entrada, será exclusivamente la antes expresada de que “un Notario o autoridad judicial o administrativa ha remitido, en una hora determinada, un documento relativo a una concreta finca registral”, pero sin señalar que tipo de negocio o acto contiene ni sus características básicas.

Si el interesado quiere saber el contenido de ese documento asentado en el Libro de Entrada, deberá suspender la firma de la escritura y esperar al día siguiente hábil o al final de ese mismo día según el supuesto en que nos encontremos, y una vez que los títulos se han presentado en el Libro Diario de acuerdo con los principios generales recogidos en el artículo 248-1 y 3 de la LH según que su acceso al Registro hubiere sido fuera o dentro de las horas de oficina, solicitar nueva información de la finca a través del Notario en que se refleje el negocio celebrado.

Así configurada la publicidad del Libro de Entrada, si la presentación telemática fuera la única permitida fuera de las horas de oficina, se evitarían, a mi juicio, los escasos inconvenientes reales del actual sistema de colaboración entre notarias y registros, constituyendo un sistema bastante perfecto de publicidad. Así con la consulta telemática explicada, cualesquiera que sea el momento en que se haga, se podrá conocer con absoluta seguridad la situación registral de la finca, incluyendo el acceso de títulos, que dentro o fuera de las horas de oficina –esto en los supuestos permitidos-, hayan ganado ya prioridad. Si el Notario o autoridad de que se trate, inmediatamente después de la consulta, autoriza la escritura u otro documento público, y realiza la remisión telemática del mismo, habrá ganado una prioridad determinada sin resquicio a incertidumbres, con lo que el sistema registral, en este aspecto, gozará de total seguridad.

**c) Problemas del sistema elegido.** No obstante todo lo expuesto, no se pueden obviar determinados inconvenientes que el sistema diseñado por la Ley 24/1005 tiene, y que aunque son estudio propio de la ponencia de “presentación de documentos”, no se pueden dejar de esbozar, por sus implicaciones con la publicidad, y entre los que destacan los siguientes:

a) La aparente posibilidad, si no se excluye en el Reglamento, de la presentación automática en el Libro de Entrada de títulos que no contengan el número de finca registral, o los problemas derivados de una indicación errónea de los mismos, cuyos inconvenientes a efectos de publicidad e implicaciones respecto de la legislación sobre protección de datos ya se han expuesto.

b) El privilegio que se concede a la presentación telemática respecto a la presentación por fax, ya que, fuera de horas de oficina, se considera que es la única forma de conseguir el acceso al Registro con prioridad desde el momento exacto de la remisión, supone en sí misma un atentado a dicho principio de prioridad. Este privilegio tiene su aparente justificación en que la presentación telemática es la única que permite garantizar la identidad del remitente, la seguridad del envío, la integridad del contenido, el sello temporal y la remisión automática del acuse de recibo, por lo que, en principio, sería la única de la que se podría obtener información telemática fuera de horas de oficina.

Pero estas afirmaciones no son tan absolutas como parecen, así el sellado de tiempo y la remisión automática se pueden obtener simplemente conectando el fax al sistema, y la seguridad del envío y del remitente sería igual que hoy en día, no habiéndose producido problemas a este respecto. Por tanto, sólo la constatación en el Libro de Entrada del remitente y del número de finca son inconvenientes.

A este respecto, se propone: 1) Que no se instaure la nueva presentación telemática mientras se mantenga a la vez la presentación fax, pues ésta previsiblemente seguirá usándose bastante tiempo por las autoridades judiciales, lo que en buena lógica traerá más disfunciones que las que se producen ahora, utilizándose la escritura y presentación telemática, por ejemplo, para ganar prioridad a un alzamiento de bienes.

2) Que de mantenerse ambos sistemas no se privilegie la presentación telemática, por las mismas razones antes expuestas, manteniendo la prioridad en el Libro Diario. Esta solución es posible en los términos

estrictos en que está redacta la Ley, modificando el artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

3) Que si se mantienen ambos sistemas de presentación y el privilegio de la telemática, al menos en aquellos casos en que el personal del Registro siga en la oficina fuera de las horas de apertura al público, como es habitual, se permita asentar en el Libro de Entrada las presentaciones por fax, y tengan éstas, por tanto, la misma prioridad que las presentadas telemáticamente. No existe con ello ningún perjuicio para nadie, pues el que accede al sistema será informado de su existencia, y la seguridad jurídica se vería reforzada.

c) El mantenimiento de la presentación física y la costumbre de las gestorías de presentar muchos documentos simultáneamente, lo que implicará que un documento que físicamente ha accedido antes a la oficina registral, por el tiempo que se va a tardar en asentarlo en el Libro de Entrada, se va a ver postergado por una presentación telemática posterior. Se propone, para evitar este enorme inconveniente, la implantación obligatoria de un código de barras especial, u otro procedimiento similar, en todas las escrituras y documentos inscribibles que facilite esta labor, retrasándose hasta que esto ocurra la entrada en vigor de la presentación telemática.

El denominado sistema de “captura de puesto” no es aplicable pues como le pasa al fax, no acredita ni la identidad del remitente y ni el número de finca, y el sistema de “autoentrada”, utilísimo en el caso de los gestores, es utópico su uso por los particulares, por lo que sólo soluciona parcialmente el problema.

d) No se regula la presentación de los documentos que accedan al Registro por fax, correo o telemáticamente, en el interregno entre el cierre matutino del Registro al público y la apertura vespertina, pues la aplicación literal de la regulación del artículo 248 de la LH, llevaría a cometer un tremendo atentado al principio de prioridad.

En conclusión, el sistema sería perfecto, si la presentación fuera sólo telemática y si todos los operadores que presentan títulos en el Registro de la Propiedad tuvieran los mismos medios técnicos, pero en la situación dibujada en la Ley 24/2005 de multiplicidad de medios de presentación, creo, que los problemas a efectos de prioridad van a ser mayores que aquellos que se tratan de solucionar. La publicidad formal del Registro informará de una situación registral que, aunque legal, no responde al verdadero acceso temporal de documentos al Registro, viéndose frustrados

los intereses, sobre todo de los acreedores, pues es razonable entender que los Juzgados tardarán más tiempo en la adaptación tecnológica; y ello sólo para evitar un hipotético e infrecuente acceso de un título al Registro en el escaso tiempo comprendido entre la remisión de la publicidad registral y la recepción del título firmado al amparo de aquella.

## **9.- LA RECUPERACIÓN INFORMÁTICA DE LOS ÍNDICES REGISTRALES Y LA DIGITAL DE LOS LIBROS. ¿ES NECESARIO UN PERÍODO TRANSITORIO PARA LA PUBLICIDAD DIRECTA?. LA CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO Y LA PROTECCIÓN DE DATOS.**

**a) La recuperación informática de los índices registrales.** El artículo 398-a) del Reglamento Hipotecario, introducido por RD de 30 de marzo de 1990, dispone que *“los índices de personas y fincas de los Registros de la Propiedad habrán de llevarse mediante procedimientos informáticos”*. Este precepto tiene sus antecedentes en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de agosto de 1987 y fue desarrollado por la Instrucción 29 de octubre de 1996 y la Resolución Circular de 11 de diciembre de 1998 del mismo Centro Directivo.

La resolución de 31 de agosto de 1987 no sólo autorizó *“en los Registros de la Propiedad la llevanza de los índices de personas y de fincas mediante procedimientos informáticos”*, sino que estableció los datos identificativos que habrían de constar en ambos índices. Así dice que el *“índice de personas comprenderá el nombre apellidos, denominación, documento nacional de identidad o cédula de identificación fiscal del titular de la finca o derecho inscrito; naturaleza de aquella y de éste y los datos registrales correspondientes a la inscripción, anotación o cancelación practicada”*; añade que *“el índice de fincas comprenderá su denominación, si la tuviere, pago, sitio, calle, urbanización y número o referencia precisa para su localización; su extensión superficial en el sistema métrico decimal, la conexión de la finca con el índice de personas, los datos registrales y demás que faciliten su identificación, según los casos”*. Igualmente dispuso que *“los datos anteriores a la implantación de índice informatizados se incorporarán a éstos con carácter progresivo y en un plazo no superior a diez años”*.

La Instrucción de 29 de octubre de 1996, precisó el plazo para llevar a cabo la recuperación progresiva de los datos anteriores a la implantación en el Registro de los índices informatizados, diciendo que *“el 31 de diciembre de 1998 es la fecha en que deberán estar incorporados a los índices informatizados de los Registradores todos los datos posteriores a 1950”*, y

especificó que su contenido mínimo de la recuperación debía comprender, cuando menos los siguientes datos: “*identificación de los datos registrales. Identificación de la finca. Identificación planimétrica. Referencia catastral. Identificación del titular y carácter de su titularidad Naturaleza del derecho. Cargas y limitaciones*”. Contenido que en algunos extremos difiere del fijado por la Resolución de 31 de agosto de 1987, especialmente en lo relativo a la identificación gráfica de la finca y a la precisión de las circunstancias de los derechos inscritos, pero esencialmente ambos son coincidentes.

No resulta de las normas que regularon la recuperación progresiva de los datos anteriores a la implantación de los índices informatizados en cada registro, que éstos deban contener las circunstancias precisas para que, sin ulterior tratamiento profesional por el Registrador, puedan servir de base para la expedición de una nota simple informativa o de una certificación, sin acudir a la oportuna consulta de los libros de inscripciones. Tampoco resulta tal exigencia de los artículos del Reglamento Hipotecario que regulan el contenido de los índices (artículos 395, 396 y 397). En ambos casos aparece con claridad que las circunstancias que preceptivamente deben constar en los índices informatizados, son únicamente las necesarias para la identificación de las fincas o de las personas titulares de derechos inscritos, sin que exista indicio alguno que permita suponer que se pretendió que pudieran servir como instrumento de publicidad formal.

Además, según la interpretación más extendida, que es la que se aplicó en la mayoría de los Registros, sólo era obligatoria la recuperación informática de los índices registrales a partir del año 1950, entendiéndose que la recuperación de los índices anteriores quedaba cubierta con la digitalización de todo el archivo.

No obstante lo anterior, en la práctica de las oficinas, estos índices informatizados han servido de base para la elaboración de fichas informáticas que recogen los datos y circunstancias de las fincas y derechos inscritos que deben constituir el contenido de una nota simple informativa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, las cuales han demostrado su utilidad como instrumento adecuado para lograr la expedición de la publicidad formal de forma inmediata a la solicitud o en un breve lapso de tiempo. Incluso ofrecen esta posibilidad los programas informáticos elaborados por el Colegio de Registradores y aprobados por la Dirección General, conforme a lo dispuesto en el artículo 398-d. del Reglamento Hipotecario. Por ello quizá debería plantearse la oportunidad de establecer por vía reglamentaria la implantación de tales fichas con

carácter obligatorio. No obstante, deben tenerse en cuenta las siguientes puntualizaciones:

a). Debe determinarse reglamentariamente el contenido mínimo de tales fichas informáticas, expresando los datos que debe comprender, de los que algunos serán comunes a los índices de personas y fincas, pero otros, como el contenido de los derechos limitados inscritos, necesariamente habrán de ser diferentes.

b). La implantación debe ser gradual, limitada inicialmente a las fincas sobre las que se practique algún asiento con posterioridad a la entrada en vigor de las normas reglamentarias que se dicten en desarrollo la Ley 24/2005, de 18 de noviembre e impongan la obligación de crear las fichas informatizadas.

c). La recuperación en fichas informatizadas susceptibles de servir de base a la publicidad formal de la totalidad de las fincas de cada Registro, será una operación lenta y compleja por diversas razones:

-Los datos que actualmente constan en los índices por exigencia reglamentaria, son insuficientes por sí solos para la elaboración de tales fichas, entre otras razones por los sucesivos cambios legislativos en cuanto a su contenido.

-La creación de cada ficha requiere una labor minuciosa y pormenorizada que implica la lectura de todo el contenido de los asientos de la finca cuya informatización se realiza; su coordinación con los folios de las fincas de las que proceda por división, división horizontal, segregación, agrupación o subrogación, para detectar la posible y frecuente existencia de derechos que pudieran afectarle por razón de procedencia; depuración del contenido de los derechos inscritos y de otras circunstancias relativas a la finca que sean jurídicamente relevantes; finalmente, su reflejo en la ficha elaborada.

-Se requiere personal especializado para llevar a efecto las labores de informatización de fichas, dadas las especiales dificultades que su confección implica. Hay que tener en cuenta que todas las operaciones necesarias para la elaboración de la ficha informática de una finca, son las mismas que se realizan cuando se practica un asiento o se expide una certificación o nota simple, por lo cual la ficha resulta en estos casos un sencillo complemento de la operación registral realizada. Por el contrario, si se trata de su creación autónoma, se requiere una dedicación de tiempo y trabajo similar a la que exige cualquiera de las operaciones que habitualmente se realizan en la oficina del registro.

Por esta razón, las plantillas de personal de las que actualmente están dotados los Registros, resultarán insuficientes para llevar a término el empeño. Sin embargo se trata de un trabajo especializado, del que no existe un mercado en el que poder surtir, por lo cual los trabajadores que vayan a llevar a cabo la informatización, deberán ser formados especialmente para realizar esa labor. Ya cuando, por la R. de 31 de agosto de 1987, se impuso la obligación de informatizar los índices de personas y fincas, recuperando el contenido de las inscripciones practicadas antes de la implantación del sistema, el Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles promovió cursos para la formación profesional de cientos de personas –que se denominaron coloquialmente “recuperadores”- para que llevaran a efecto la tarea de la informatización de los índices históricos. No obstante, esta solución no parece susceptible de ser aplicada a las fichas informáticas, ya que su elaboración es mucho más compleja que la de los simples índices, por lo que no parece compatible con una formación profesional acelerada.

-La creación de estas fichas se presta a la comisión de frecuentes errores. Si su elaboración es simultánea a la práctica de un asiento o a la expedición de una certificación, estos errores son detectables por el Registrador y, por lo tanto, corregibles. Por el contrario si la elaboración se realiza de forma autónoma por personal contratado al efecto, ajeno a la plantilla del Registro, los errores no son susceptibles de ser detectados. Todo ello derivaría en la falta de fiabilidad del sistema y en la necesidad de suplir por otros la medios, como un seguro de títulos, la seguridad jurídica que es incapaz de proporcionar.

-Finalmente, dada la celeridad con que funciona el Servicio de Publicidad Electrónica (FLOTI) del Colegio de Registradores, cuyo tiempo medio de respuesta para la remisión telemática de una nota simple informativa de todos los Registros de España es de quince horas (incluidas las nocturnas), no parece que exista una imperiosa necesidad de implantar de modo generalizado el sistema de fichas informatizadas como medio de publicidad, dados los riesgos que implica la recuperación general del archivo.

**b) La recuperación digital de los libros.** La disposición transitoria 19ª de la Ley 24/2001, estableció la obligación de trasladar los asientos de los libros del Registro de la Propiedad a soporte informático (digitalización o escaneado) en el plazo de un año desde su entrada en vigor, imponiendo su coste a los Registradores y encargando la supervisión de esta digitalización al Colegio de Registradores que debería elaborar un plan especial. Los

registradores sólo quedaban obligados a trasladar a los soportes informáticos el contenido de los asientos que se practicaran después de concluida la recuperación del contenido de todos los libros del Registro.

Como es bien sabido por todos, esta recuperación, a salvo errores u omisiones involuntarias en la misma, ha sido llevada a cabo por empresas externas contratadas por el Colegio Nacional de Registradores, y en la actualidad se encuentra finalizada, entre otras razones porque ya se había iniciado por propia iniciativa registral, que contrasta con la pasividad de otros operadores jurídicos, mucho antes de la citada Ley, la cual se ha limitado a consagrar una realidad preexistente.

Ahora bien, el hecho de que se haya acabado la digitalización de los libros registrales desde 1861, no significa que pueda utilizarse sin más para dar la publicidad formal, ni mucho menos para el libre acceso a las bases gráficas escaneadas, pues no debe olvidarse que dicha digitalización se ha efectuado exclusivamente con fines de conservación del archivo y herramienta interna (seguridad para el caso de incendio, robo, etc) y no con fines de publicidad; ha sido realizada por personal ajeno al Registro lo que puede implicar errores y omisiones, y , sobre todo, porque la legislación sobre protección de datos y la propia hipotecaria lo prohíbe al contener datos sensibles.

De cara al futuro la actualización de esta digitalización, que ahora se realiza mediante escaneo, debe ser sustituida por una herramienta interna de los programas de gestión registrales que enlace con el programa de digitalización (DIGREG), cree un folio virtual y lleve a cabo una digitalización o traslado automático de los asientos registrales sin necesidad de ulterior escaneo. Pero aunque esa futura incorporación sea en términos de contenido más segura, pues habrá sido cotejada por el Registrador, y pueda contener su firma electrónica y un sellado temporal, tampoco podrá permitirse el acceso externo a la misma por las razones que se han venido apuntando a lo largo de la ponencia.

**c) ¿Es necesario un período transitorio para la publicidad directa?.** Nos estamos refiriendo a la publicidad-acceso sin intermediación del Registrador, por las autoridades y funcionarios públicos a lo que hemos dado en llamar “nota simple electrónica”, y la respuesta creemos que debe ser afirmativa.

Efectivamente, como se ha explicado a lo largo de este trabajo, ni los “índices informatizados” ni “el archivo digital” son hábiles por sí sólo sin un previo tratamiento profesional para suministrar publicidad formal, pues no han sido creados con dicha finalidad, sino que únicamente pueden servir

de base para la elaboración de un tercer archivo de “notas simples electrónicas” elaborado bajo el control directo del Registrador.

La seguridad jurídica, por tanto, impone un período transitorio, en qué se vaya configurando el indicado repositorio de notas simples, sobre la base del expresado cotejo y firma de procedimiento, manteniéndose el plazo de 24 horas con intermediación del Registrador para el acceso de los funcionarios y autoridades a las fincas que no contuvieran la validación informática (primera nota simple notarial electrónica por ejemplo) e inmediato sin intermediación para las que lo tuvieran. Paralelamente, deberá existir un índice localizador de notas electrónicas ya expedidas, para controlar el estado de la adaptación y conocimiento previo del solicitante.

Este repositorio de notas simples directamente accesible *on line* puede confeccionarse, no sólo con las que se emitan para funcionarios y autoridades, sino también para particulares, así como con las sucesivas notas que se acompañan a las escrituras o al expedir certificaciones o notas simples en formato papel, quedando convalidadas de futuro por la indicada firma de procedimiento o con la propia avanzada del Registrador según los casos.

**d) La conservación del archivo y la protección de datos.** Sin perjuicio de su estudio más detallado en otra ponencia, conviene resaltar en esta sede que la LOPD impone una serie de obligaciones al responsable del fichero y concede una serie de derechos al titular de los datos almacenados en todo Registro público que son exigibles en el ámbito del Registro de la Propiedad y que, aparte de los ya analizados respecto el tratamiento y comunicación de datos en el apartado tercero, son los siguientes:

1.El responsable del fichero, es decir el Registrador, deberán adoptar las medidas de índole técnica y organizativas necesarias que garanticen la seguridad de los datos de carácter personal y eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado (artículo 9-1 LOPD).

Esta obligación se encuentra recogida en los artículos 222- 1 y 2 de la LH y 332-2 del RH, que obligan al Registrador a adoptar las medidas necesarias para asegurar la conservación de los libros y archivos registrales y para evitar su manipulación y televaciado.

2. El titular de los datos tiene derecho de acceso o a solicitar y obtener gratuitamente información de sus datos de carácter personal sometidos a tratamiento, el origen de los mismos, así como las comunicaciones realizadas o que se prevén realizar (artículo 15 LOPD).

Este derecho encuentra su reflejo registral en la norma sexta de la Instrucción de 17 de febrero de 1998 de la DGRN sobre principios generales de publicidad formal, que señala que las solicitudes de información “quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y su documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante el periodo de tres años”.

3. Derecho del titular de rectificación y cancelación de los datos personales cuyo tratamiento no se ajuste a lo dispuesto en la LOPD (no adecuados al fin del Registro) o resulten inexactos o incompletos (artículo 16 LOPD).

Este artículo tiene su reflejo en las normas sobre rectificación y cancelación de asientos registrales (artículos 40, 82 y concordantes de la LH), si bien dado que en estos casos pueden entrar en juego el interés público o intereses de tercero, al menos tan dignos de protección, que lo excepcionan (artículo 24-2 de la LOPD), deben prevalecer las disposiciones hipotecarias en la materia.

4. El responsable del fichero, tiene la obligación de cancelar los datos de carácter personal, cuando hayan dejado de ser necesarios o pertinentes para la finalidad para la cual hubiesen sido registrados (artículo 4-5 LOPD). Este es el caso de las anotaciones de embargo caducadas, hipotecas canceladas, titularidades transmitidas, etc, que sí tienen el adecuado reflejo registral.

Ahora bien, el problema surge en si no sólo deben cancelarse formalmente en los libros registrales y de la publicidad por nota simple, sino que deben, como ocurre en otros ficheros, desaparecer física e informáticamente, como si nunca hubiesen existido, no pudiendo, en consecuencia ser objeto de ninguna publicidad.

En este sentido debe señalarse que los Registros de la Propiedad, por un lado, debe contener siempre todos aquellos datos necesarios para comprobar, en cualquier momento, la legalidad de una operación inscrita que es objeto de pleito posteriormente a su transmisión, o el historial entero de las fincas de protección oficial a efectos de que la Administración Autonómica pueda determinar la cantidad a ingresar a efectos de su descalificación, o a efectos de que la Hacienda Pública compruebe el cumplimiento de determinadas obligaciones tributarias y otros supuestos semejantes, como aquellos en que se revitalizan asientos cancelados. Y, por otro lado, su forma de configuración actual de libro impide la desaparición

física de los asientos, por lo sólo podrían eliminarse de los ficheros informáticos.

Por ello, entendemos que los asientos cancelados podrán conservarse siempre, por imperativo de la legislación hipotecaria al ser necesarios, en términos generales, para los fines en base a los cuales han sido registrados (artículo 5-5 y 16-5 de la LOPD); pero que su publicidad debe quedar bloqueada, sólo pudiendo tener acceso a ella las Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales (aplicación analógica de los artículos 23-2 y 24-1 de la LOPD), lo que supone un argumento más para excluir el acceso telemático a las bases digitalizadas.

5. Derecho del titular a oponerse al tratamiento y publicidad de sus datos cuando existan motivos fundados y legítimos relativos a una concreta situación personal, salvo que una Ley disponga lo contrario (artículo 6-4 LOPD).

Respecto de la exclusión del tratamiento de los datos entendemos que por imperativo de la legislación hipotecaria no es posible evitar su despacho una vez que han accedido al Registro por el medio que sea (judicial, administrativo, otro interesado, etc); pero respecto de la exclusión de la publicidad, esta posibilidad está recogida en el artículo 222-11 de la Ley Hipotecaria, si bien se encuentra pendiente de desarrollo reglamentario.

Por último indicar, que el incumplimiento de todas estas obligaciones, según su frecuencia, constituyen infracciones leves, graves o muy graves (artículo 44 de la LOPD), que pueden implicar actuaciones disciplinarias en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria para cada tipo de infracción según su gravedad.

## **10.- LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR POR LOS ERRORES U OMISIONES DE LA PUBLICIDAD FORMAL SEGÚN LA FORMA ELEGIDA POR EL SOLICITANTE.**

Como consecuencia de la publicidad formal, el Registrador puede incurrir en tres tipos de responsabilidad: civil, disciplinaria y penal, a las cuales nos referiremos separadamente.

Asimismo vamos a examinar dentro de cada tipo de responsabilidad en que puede incurrir el Registrador como consecuencia de la publicidad formal, las diferencias que puedan existir según el medio utilizado para suministrar la información, distinguiendo tanto la derivada de los medios tradicionales de publicidad, exhibición de los libros, certificación y nota simple

informativa, como la que tiene lugar a través de los nuevos supuestos de publicidad telemática y acceso directo al contenido del Registro.

## **1.-RESPONSABILIDAD CIVIL.**

**a) La exhibición de los libros.** En primer lugar, respecto de la denominada exhibición de los libros del Registro, ya se lleve la misma a cabo, por la lectura directa de los mismos, de sus fotocopias o de acceso telemático a las bases gráficas escaneadas, si esto se llega a autorizar o en los casos en que lo sea, el Registrador no asume ninguna responsabilidad, pues en estos supuestos actúa como mero archivero, siendo el solicitante quien saca sus propias conclusiones y toma las notas que cree oportunas.

El hecho de que en el supuesto de acceso a las bases gráficas escaneadas, pueda faltar algún folio, no menoscaba el criterio anterior, pues no debe olvidarse que dicha digitalización se ha efectuado exclusivamente con fines de conservación del archivo (disposición transitoria 19ª de la Ley 24/2001) y no de publicidad, lo que hubiere requerido otro procedimiento y plazo. Además, el interesado (particular o funcionario) si ve que falta, algún folio, supuesto fácil de detectar, puede solicitar una aclaración del Registro u otro tipo de publicidad, y si no lo hace, debe asumir sus propios actos.

Indicar también que, especialmente en esta forma de publicidad, aunque aplicable a todas, sí existirá responsabilidad civil del Registrador por los daños o lesión en sus bienes y derechos que sufran los particulares por el incumplimiento en materia de publicidad de la normativa de protección de datos expuesta, pues el artículo 19 de la LOPD les da derecho a ser indemnizado por el responsable del fichero, y si éste es público de acuerdo con la legislación reguladora del régimen de responsabilidad de las Administraciones Públicas o la especial que le fuera aplicable.

**b). Certificaciones.** Como es sabido, La certificación es un documento público expedido por el Registrador, que constituye la única forma de acreditar frente a tercero la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales (artículo 225 de la LH) y según el artículo 317-4º de la LEC, tiene el carácter de documento público a efectos de ser considerado medio de prueba.

Consecuencia de ello, la certificación firmada por el Registrador, ya lo sea en papel o electrónicamente, da fe frente a todos de los asientos registrales, y la responsabilidad del Registrador por los errores u omisiones cometidos en las mismas o por no expedirlas en el término señalado por la Ley

(artículo 296-5 de la LH) o en otros supuestos que exponemos será total, pudiendo el perjudicado exigir la indemnización correspondiente.

La responsabilidad del Registrador por la expedición de la publicidad formal por certificación, como ocurre también por la nota simple, está ceñida al momento (día y hora) en que la certificación se hubiera expedido.

El artículo 296 de la Ley Hipotecaria, ya citado, dice que *“los Registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen:...5º Por error u omisión en las certificaciones de inscripción o libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley”*.

Este precepto es innecesario e insuficiente. No es necesario, porque la responsabilidad civil en que puedan incurrir los Registradores por los errores cometidos en la expedición de certificaciones, viene determinada por el artículo 1.902 del Código Civil que regula de modo general la responsabilidad extracontractual de todo el que por acción u omisión, mediando culpa o negligencia, causa daño a otro. Es insuficiente porque sólo se refiere –a parte del libramiento fuera de plazo- al *“error u omisión en...la inscripción o libertad de los inmuebles o derechos reales”*. Parece que considera que los únicos errores de certificación que pueden dar lugar a la responsabilidad civil del Registrador son la equivocación del nombre de algún titular o en la omisión de algún derecho real inscrito, cuando hay otros muchos casos que pueden generar responsabilidad, como después veremos.

En cualquier caso, para que exista responsabilidad extracontractual, deben concurrir tres requisitos: a) acción u omisión negligente; b) producción de un daño; c) nexo de causalidad entre el acto y el resultado daños.

A). Acción u omisión. Pese a la expresión restrictiva que utiliza el apartado 5º del artículo 296 de la Ley Hipotecaria, son múltiples los casos en los que el Registrador puede incurrir en responsabilidad al expedir una certificación. Estos no se limitan al supuesto de emisión fuera de plazo y a la comisión de errores en el reflejo del contenido de los asientos de referencia. Concretamente, puede originarse responsabilidad civil como consecuencia de la utilización de este medio de publicidad formal:

-Cuando se omite alguna carga o limitación que grave la finca objeto de certificación que haga disminuir el valor de la misma, sujete a su titular al

pago de una cantidad en metálico o implique el riesgo de la pérdida del derecho inscrito.

-Cuando se incurre en “*error...en la certificación de las inscripciones*”, es decir, cuando no se refleja correctamente en la certificación alguna circunstancia jurídicamente relevante que conste en el asiento del que se certifica.

-Cuando se cometa algún error u omisión en las certificaciones expedidas, conforme al artículo 342 del Reglamento, “*de los documentos que se conserven en su archivo y respecto a los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales*”.

-Cuando, por no apreciar el Registrador con la debida diligencia el “*interés conocido*” del solicitante de la certificación a que se refiere el artículo 227 de la Ley Hipotecaria, se haga constar en ésta alguna circunstancias relativa a la intimidad del titular registral o de otra persona que conste en los asientos del Registro.

-Cuando no expida la certificación “*en el más breve término posible*” y sin que éste pueda exceder de cuatro días por finca (artículo 236 de la Ley Hipotecaria).

-Cuando incumpla o no cumpla correctamente las obligaciones accesorias que en ocasiones se deben realizar por imperativo legal o reglamentario; por ejemplo: cuando en los casos de certificación con información continuada no realice correctamente las notificaciones previstas en el artículo 354.5 del Reglamento; o cuando no se realicen las comunicaciones que, para los procedimientos ejecutivos, ordenan los artículos, como los artículos 659 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; o cuando no extienda la oportuna nota marginal que en muchos casos es inherente a la emisión de una certificación, como ocurre en el caso del artículo 656 de la citada Ley de Enjuiciamiento.

-Cuando en la instancia de solicitud de una certificación se expresa el fin para el que se necesita y la certificación que se libra no es apta para cumplir tal fin; por ejemplo, cuando se solicita certificación para un expediente de dominio de exceso de cabida, que debe consistir en “*la certificación literal de la última inscripción de dominio*”, según el artículo 287 del Reglamento, y, sin embargo el Registrador la expide en relación.

-Cuando el mandamiento que ordena una certificación pudiera inducir a error sobre los asientos o los bienes que sean objeto de la misma por lo

oscuro de su redacción y no se proceda del modo previsto en el artículo 341 del Reglamento Hipotecario, para disipar la confusión. Así puede ocurrir cuando se ordena por el Juzgado el libramiento de certificación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria sobre una finca gravada con dos hipotecas constituidas a favor del mismo acreedor ejecutante, de modo que existan dudas sobre cual es la hipoteca que se ejecuta, si el Registrador, en lugar de solicitar del Juzgado la correspondiente aclaración, practica la nota de expedición de la certificación al margen del asiento de inscripción de la hipoteca que no se ejecuta.

B). Daño. Para que exista responsabilidad como consecuencia de la publicidad formal, no basta que se haya cometido un error negligente en la emisión de una certificación, además es preciso que a causa de la defectuosa emisión de la misma se produzca un perjuicio para el solicitante o para otra persona que haya hecho un uso legítimo de la certificación librada incorrectamente. Este daño puede ser de diversa naturaleza. El artículo 300 de la Ley Hipotecaria habla de la pérdida de “*un derecho real o de la acción para reclamarlo*” . Pero existen otros perjuicio no mencionados en el precepto, como la simple pérdida de valor de una finca adquirida como consecuencia de la existencia de una limitación inscrita que se omitió en una certificación, el devengo de costas procesales o incluso daños morales.

No siempre está claro el daño consistente en la pérdida de un derecho real. Esta pérdida puede tener lugar cuando en la certificación se omite una condición resolutoria, una hipoteca, una anotación de embargo o cualquier otra carga semejante, y como consecuencia de la ejecución de la carga omitida se produce la purga del derecho de la persona que adquirió la finca gravada confiando en la certificación. En estos casos la indemnización consistirá, según el artículo 300, “*en el importe de lo que se hubiera perdido*”. Extremo que, a falta de acuerdo, habrá de fijarse judicialmente, atendiendo al valor del derecho extinguido, en el momento en que se produzca su pérdida.

Sin embargo, lo más frecuente es que la hipoteca o carga que pueda producir la resolución del derecho de la persona que confió en el contenido de la certificación, sea detectada antes de que la purga se produzca. En este caso puede plantear dificultades prácticas la terminación de la naturaleza del daño. Si para evitar la ejecución, se paga el importe de la obligación garantizada, el perjudicado podrá exigir esta cantidad al Registrador, que a su vez podrá repetir contra el deudor ejecutado (artículo 301 de la Ley). Se complica más la cuestión cuando la carga omitida no va a ser objeto de ejecución inmediata o se plantea incluso la duda si el deudor abonará la

cantidad reclamada y, por lo tanto, si la purga tendrá lugar. Hasta que ese momento llegue, es evidente el valor de mercado de la finca sufrirá una depreciación, pero su cuantía es difícil de determinar y su determinación deberá llevarse a cabo judicialmente. La dificultad puede llegar a un grado máximo cuando la carga omitida consista en una sustitución fideicomisaria condicional o en otra condición similar cuyo cumplimiento o incumplimiento pueda diferirse mucho en el tiempo. Esta incertidumbre sobre la propiedad de una finca, puede redundar en la imposibilidad de acudir al crédito territorial, en cuyo caso la valoración del daño se presta a más sutilezas.

Todavía resulta más difícil de cuantificar el daño que consiste en la pérdida de una acción. Pensemos que el retraso en la expedición de una certificación puede impedir al solicitante ejercitar una acción de retracto en el plazo legal. Se trata de un posible lucro cesante cuyo importe habrán de considerar los Tribunales en cada caso, valorando incluso la posibilidad de que la acción de retracto no hubiera prosperado.

El daño puede también consistir en el devengo de las costas judiciales causadas porque la inexactitud de la certificación ha inducido a entablar un pleito -a oponerse a la demanda presentada por otra parte- sobre bases que posteriormente se demuestran falsas. En otros casos las costas se generan por la necesidad del adquirente de una finca de acudir a los Tribunales para cancelar el asiento de una carga ya extinguida, operación que, de haberse conocido en su tiempo, normalmente hubiera sido realizada previamente por el enajenante. En estos casos el valor del daño consistirá en el importe de las costas devengadas.

El daño puede ser moral y así, puede ocurrir que los Tribunales de Justicia consideren que éstos se han producido como consecuencia que la situación de incertidumbre que una certificación inexacta haya causado al perjudicado. Pero siempre serán morales los daños cuando, por la expedición de una certificación solicitada por quien no tenga interés legítimo, se revelen datos relativos a la intimidad de las personas que consten en los asientos registrales. El artículo 9.3 de la Ley 1/1992, de 5 de mayo de Protección Civil del Derecho al Honor, a la Intimidación Personal y Familiar y a la Propia Imagen puntualiza al respecto que *“la indemnización se extenderá al daño moral que se valorará atendiendo a las circunstancias del caso y a la gravedad de la lesión efectivamente producida, para lo que se tendrá en cuenta el medio a través del que se haya producido.”*

C). Nexos causal. Para que exista responsabilidad extracontractual, es preciso que entre la acción u omisión culposa –en nuestro caso la certificación registral incorrecta- y el daño a indemnizar medie una relación de causa a efecto. En ciertos casos esa relación de causalidad será incuestionable, pero en la mayoría de los supuestos la inexactitud de la certificación no será más que una de las diversas causas concurrentes a la producción del daño. Una vez más en esta materia habrán de ser los Tribunales los que, en atención a las circunstancias del caso, determinen si el perjuicio causado es consecuencia de la certificación, si en algún momento se ha interrumpido el nexo causal entre uno y otra y, en caso de concurrencia de causas diversas, en que medida es determinante del perjuicio sufrido la equivocación inducida por la publicidad formal defectuosa.

En el caso de concurrencia de culpas, tiene establecida la jurisprudencia del Tribunal Supremo que es solidaria la responsabilidad de los diferentes implicados. Por ello, si se reclamase del Registrador la indemnización del perjuicio sufrido, éste podrá repetir la parte que le corresponda contra los restantes causantes del daño, en proporción al grado de responsabilidad que hayan fijado los tribunales. A esta misma solución llegan los artículos 301 y 302 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, puede ocurrir que la culpa del Registrador certificante concorra con la culpa del perjudicado. En tal caso se produce una compensación de culpas, lo cual no significa que se extinga la responsabilidad del causante del perjuicio, sino que los Tribunales la moderarán en proporción del grado de participación del perjudicado en la producción del daño.

**c). Nota simple informativa.** La nota simple, como ya se ha expuesto, nació con la finalidad de sustituir, a efectos de publicidad, a la exhibición de los libros (Reglamento Hipotecario de 1947), para la mejor conservación del archivo y de la protección de los datos personales; lo que unido a que no da fe de su contenido (artículo 225 de la Ley Hipotecaria), a su valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria) o a la ausencia de firma por el Registrador, llevó a considerar, a algunos autores, a afirmar que no generaba responsabilidad por parte del Registrador, como no la generaba la citada exhibición de los libros a que se sustituía.

Sin embargo, la mayoría de la doctrina y la práctica de los Tribunales de instancia consideraron que los daños sufridos como consecuencia de su incorrecta emisión originaban un supuesto de responsabilidad extracontractual prevista en el artículo 1.902 del Código Civil. Esta

responsabilidad no sólo se originaba por los actos personales del propio Registrador, sino también por los realizados por sus auxiliares, ya que en estos casos incurría en el supuesto de culpa “*in vigilando*”, previsto en el artículo 1.903 del mismo cuerpo legal.

El gran éxito de esta forma de publicidad, que hace que hoy sea la forma corriente de acceder al contenido de los asientos registrales y de operar en el tráfico jurídico, unido a su contenido que es un extracto sucinto y tipificado de los asientos vigentes de la hoja registral de la finca objeto de la publicidad (similar al de la certificación normal); hacen que este último criterio es el que se ha impuesto legislativamente.

Así, primero respecto de la nota simple remitida a las notarías para la autorización de escrituras, se estableció que el Registrador la expedirá “*bajo su responsabilidad*” (artículo 354-a, regla 2ª del RH en su redacción del RD de 2 de septiembre de 1998), y ahora, con carácter general, por el artículo 222-5 de la Ley Hipotecaria en su redacción de la Ley 24/2005, señala que, no obstante, mantenerse que no dan fe del contenido de los asientos registrales, ello lo es “*sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los errores u omisiones padecidos en su expedición*”.

En esta expresión deben entenderse incluidos no sólo los casos en que la nota por error u omisión contenga alguna desviación respecto a los asientos que deben servirles de referencia, sino también al retraso en su expedición, o a la ejecución deficiente de deberes inherentes a su expedición, como el incumplimiento del deber de información al Notario que establece la regla 5ª del artículo 354.-a del Reglamento Hipotecario.

Además, las notas simples pueden originar responsabilidad cuando se incumple alguna otra obligación inherente a su emisión, entre las que cabe citar el control del interés legítimo del peticionario, para evitar la difusión de datos relativos a la intimidad que, aunque con menor probabilidad que en las certificaciones, también puede producirse como consecuencia de la emisión de las notas simples. Máxime, desde que ésta puede consistir en la reproducción literal de los asientos, si así lo solicita el interesado. (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, precisamente porque únicamente tiene el valor informativo de un documento privado entre el profesional que la expide y el que lo solicita con interés legítimo, limitando sus efectos a esta relación; la responsabilidad del Registrador se circunscribe frente al que solicita la nota simple, por sí o a través del Notario, pero no frente al que con posterioridad obtuviera traslado de la noticia o información contenida en la nota.

Por lo que respecta al daño y al nexo causal no existe diferencia con lo expuesto para las certificaciones.

**d) La publicidad telemática.** En primer lugar debe señalarse que el artículo 222-9 de la Ley Hipotecaria atribuye con carácter general, como ya hemos visto, a la información suministrada por comunicación electrónica en todas sus formas, el carácter o valor de “*nota simple informativa*”, por lo que deben ser aplicables, con las especialidades que se dirán, los criterios de responsabilidad expuestos en relación a las mismas.

Respecto a la publicidad telemática a las particulares, el artículo 222 bis de la LH señala que la publicidad formal se llevará a efecto mediante la comunicación -también por medios telemáticos- de un “*código individual que permitirá el acceso a la página que reproduzca el contenido de la registral relativo a la finca solicitada*”, durante veinticuatro horas y previa identificación del solicitante y valoración de su interés. El Registrador podrá incurrir en responsabilidad, por tanto, cuando no identifique debidamente al solicitante de la información o la acreditación de su interés y se lesione el derecho a la intimidad de alguna persona; cuando cometa algún error u omisión en la elaboración de la página que reproduzca literalmente o en relación el contenido de los asientos de los que se realiza la publicidad; o cuando no ponga dicha página a disposición del solicitante en el plazo de un día hábil o no la mantenga a su disposición durante veinticuatro horas.

Por el contrario, si el Registrador deniega el acceso al contenido del Registro, pero no se lo notifica al solicitante en el plazo de veinticuatro horas que establece al efecto el apartado 3 del artículo 222 bis de la LH, tal retraso no es susceptible de generar responsabilidad civil, ya que, al carecer del derecho a conocer el contenido del Registro, no puede sufrir daño alguno por no permitírsele tal pretensión, aunque el rechazo se la haga saber fuera del plazo Reglamentario; claro está, salvo que del recurso correspondiente resulte que la denegación de la publicidad fue indebida.

**e) El acceso directo a la publicidad registral.** Tras la reforma de 2005, se plantea la cuestión de qué responsabilidad será exigible al Registrador respecto de la información a los Notarios y demás autoridades y funcionarios públicos sin “*intermediación del Registrador*” del contenido de los libros oficiales del Registro *ex* artículo 222-10 de la LH, o respecto del nuevo Libro de Entrada *ex* artículo 248-2 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, dado que para hacer efectiva esta posibilidad, el artículo 238 dispone que los libros *“deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido”*, el Registrador será responsable caso de no disponer o no mantener en estado operativo los sistemas informáticos que permitan en acceso directo en la forma que reglamentariamente se ordene.

Respecto de la responsabilidad del Registrador por el contenido del Libro de Entrada, la respuesta debe ser negativa, pues los asientos del mismo los genera directamente el sistema sin intervención alguna del Registrador y no son manipulables, dependiendo su corrección o exactitud, únicamente de que la correspondiente remisión del título contenga correctamente los datos de la finca afectada.

En cuanto del contenido de los libros principales del Registro la solución es más discutible, aunque consideramos que la respuesta debe ser también negativa, salvo que se conceda un plazo transitorio, al cual nos referimos en otro apartado, ya que para que sea realmente operativo este tipo de publicidad, es preciso que previamente se recupere el contenido de los asientos practicados antes de su implantación, y ello por las siguientes razones:

--- Tanto el RD de 30 de marzo de 1990 que modificó el artículo 398 del RH, que introdujo la obligación de llevanza de los índices de personas y fincas mediante procedimientos informáticos, como la Instrucción de 29 de octubre de 1996 que precisó el plazo de su recuperación, contemplaron estos archivos, que son a los que podrían acceder las indicadas personas públicas según se ha visto en apartado anterior, como meros índices para uso interno del Registro y no como medio de publicidad formal.

--- El contenido de dichos índices registrales ha variado en diversas ocasiones a lo largo del tiempo en las sucesivas circulares e instrucciones de la DGRN, con lo que el contenido de la recuperación no es el mismo en todas las fincas, ni en todos los Registros. A este respecto, no se contemplaba por ninguna de dichas normas, que los índices deberían contener todas las circunstancias precisas para que, sin ulterior tratamiento profesional del Registrador, pudieran servir de base a un acceso directo externo a los mismos con efectos de publicidad.

--- Según la interpretación más extendida, que es la que se aplicó en la mayoría de los Registros, sólo era obligatoria la recuperación informática de los índices registrales a partir del año 1950, entendiéndose que la

recuperación de los índices anteriores quedaba cubierta con la digitalización de todo el archivo.

---No puede, por tanto, descargarse en el colectivo registral, que ha realizado un ingente esfuerzo de digitalización y recuperación informática, sin parangón en otros operadores jurídicos, la responsabilidad por los posibles defectos en unas bases de datos que se crearon con una finalidad, alcance y para una operativa distintas de las que ahora se contemplan, al menos sin un periodo transitorio de comprobación y adaptación.

---La elaboración de la mencionada página, nota simple o ficha para todas y cada una de las fincas de un Registro, constituye una tarea ingente que supera las prestaciones posibles del personal de la plantilla de cada oficina. No cabe acudir a entidades ajenas al Registro para que lleven a efecto la labor, ya que ésta requiere un personal especializado que ni existe en el mercado laboral, ni es posible formar aceleradamente dado lo complejo de la operación. Por ello, el sistema sólo debería ser aplicable para aquellas fincas sobre las que se haya practicado algún asiento o expedido una certificación o nota simple con posterioridad a su implantación. El Registrador será responsable de los errores que puedan contener las fichas así creadas, pues tiene el deber de controlar su elaboración.

En el caso de que impropia se permitiera a las autoridades o funcionarios el acceso a la bases digitalizadas, la respuesta a la responsabilidad del registrador deberá ser también negativa por las siguientes razones:

---La labor de digitalización ha sido realizada por empresas externas contratadas al efecto por el Colegio Nacional de Registradores, no por éstos directamente, en cumplimiento de lo ordenado por la disposición transitoria 19ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, labor de digitalización, que como ya se ha expuesto, se ha efectuado exclusivamente con fines de conservación del archivo y no de publicidad formal directa.

Es evidente, en consecuencia, que el Registrador no puede tener responsabilidad alguna por la defectuosa incorporación a los soportes informáticos que hayan llevado a cabo las empresas contratadas al efecto por el Colegio Nacional de Registradores. Dicha responsabilidad será de la empresa que la llevó a cabo conforme al artículo 97 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas que señala la *“obligación del contratista de indemnizar todos los daños y perjuicios que*

*ser causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato”.*

---Los registradores sólo tienen la obligación de trasladar a los soportes informáticos el contenido de los asientos que se practiquen después de concluida la recuperación del contenido de todos los libros del Registro antiguos y, por tanto, sólo serán responsables de las deficiencias de esa actualización de la base informática, por no incorporarse correctamente los asientos practicados con posterioridad a su creación, pero no lo son de su primera elaboración, mediante el “escaneo” de los folios de todos los libros del Registro.

Además, en estos casos de acceso directo, entendemos que la responsabilidad no será imputable al Registrador a cuyo cargo está la oficina cuando se realiza un acceso directo, sino al que autorizó el asiento que incorrectamente fue trasladado a la base digitalizada de los libros.

---Por lo demás, cualquier otro tipo de responsabilidad habrá de recaer sobre las personas que por razón de su cargo accedan directamente al contenido del Registro. Responsabilidad que puede venir originada por el desconocimiento del sistema de acceso telemático o del funcionamiento de la mecánica del Registro o, incluso, por el simple hecho de no acceder al contenido de los asientos, cuando lo exija la diligencia con que deben desenvolverse en el ejercicio de su profesión. La valoración de la situación jurídica de las fincas, a la luz de las bases digitalizadas, la harían ellos sin intervención del registrador, al que nada, si la digitalización es correcta, podrá reclamársele.

## **2.- RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA.**

Resulta sorprendente que entre los muchos supuestos de infracciones administrativas en que pueden incurrir los Registradores que enumera el artículo 313 de la Ley Hipotecaria, no haya una sola referencia expresa a la publicidad formal con carácter general. Ello no obsta para que en algunos ilícitos administrativos que el precepto define de forma genérica, puedan tener cabida algunas irregularidades cometidas en la emisión de una certificación o de una nota simple informativa o en el acceso telemático a la publicidad formal.

Entre éstas cabe citar el artículo 313 A).b) que tipifica como falta muy grave “*las conductas constitutivas de delito doloso relacionadas con la prestación de la fe pública registral que causen daño a la Administración o a los particulares declaradas por sentencias firmes*”. Incurriría en esta falta

administrativa el Registrador condenado por el delito de falsedad de certificación que tipifica el artículo 398 del Código Penal, que, como hemos visto, no es susceptible de comisión culposa. La sanción a esta infracción la determina el artículo 314 de la Ley Hipotecaria, según el cual *“las infracciones muy graves se sancionarán con multa en el último tramo (de 12.001 a 30.000 euros), traslación forzosa, suspensión de funciones y separación del servicio”*. Llama la atención el amplio margen de discrecionalidad que se atribuye a la Administración para elegir la imposición de unas sanciones que por su severidad debería estar atribuidas a los Tribunales.

También constituye una infracción administrativa, aunque la Ley Hipotecaria no le atribuya esa denominación, el hecho de que un Registrador condenado a la indemnización de daños y perjuicios por sentencia firme, no repusiese el importe de su fianza o asegure a los reclamantes el resultado de sus respectivos juicios. El artículo 307 sanciona tal conducta con la suspensión del Registrador *“desde luego”* por la Dirección General de los Registros y del Notariado. A pesar de la expresión *“desde luego”*, la suspensión requerirá la instrucción del oportuna expediente para evitar la indefensión y la medida tendrá naturaleza cautelar y carácter temporal hasta que se cumpla la sentencia o se asegure su cumplimiento por el Registrador condenado.

Hay una referencia expresa a la publicidad telemática en el artículo 313.B).f) de la Ley Hipotecaria que sanciona con falta muy grave *“el incumplimiento reiterado de facilitar el acceso telemático a los libros del Registro”*. Este incumplimiento comprende tanto el hecho de no disponer en la oficina de los sistemas informáticos que permitan en acceso telemático, como la falta de actualización de las bases digitalizadas a través de las cuales se va a ejercer el acceso, como el hecho de no poner a disposición de los solicitante *“la página que reproduzca el contenido registral de la finca solicitada”*, en los casos del artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria. Para que la infracción se produzca basta con que haya un incumplimiento reiterado, sin que sea preciso que se cause un daño a tercero, como se exige para la falta del artículo 313.B)b).

Fuera de la enumeración del artículo 313 de la Ley Hipotecaria, se tipifica como infracción muy grave por la Disposición Transitoria decimonovena de la Ley 24/2001 *“el incumplimiento tanto del deber de trasladar a soporte informático en el plazo establecido (un año), como de satisfacer el importe proporcional correspondiente por los obligados así como la falta de presentación del plan a que se refiere el párrafo primero...”*. Resulta paradójico que se sancione a los Registradores por la omisión de una

conducta (trasladar a soporte informático) a la que nunca estuvieron obligados, ya que tal labor se realizó -en ejecución de un plan que presentó el Colegio de Registradores a la Dirección General de los Registros y del Notariado, según lo preceptuado por la misma Disposición Transitoria- por empresas contratadas al efecto, a las que los Registradores siempre fueron ajenos. También resulta sorprendente que, por el contrario, no se sancione el incumplimiento del deber de actualizar las bases informatizas, que sí son responsabilidad directa del Registrador. Pero de ningún modo cabe entender comprendida en el espíritu del precepto la falta de actualización de las bases, no sólo porque las normas punitivas no son susceptibles de aplicación analógica o extensiva, sino porque no se establece plazo para el cumplimiento de tal obligación. Sólo habrá un plazo, cuando se implante el sistema de libros llevados por medios telemáticos que prevé el nuevo artículo 238 de la Ley hipotecaria.

No existen más referencias a la publicidad formal en los preceptos que regulan el régimen disciplinario. Por lo cual, sólo serán sancionables aquellas acciones u omisiones que sean subsumibles en algún supuesto genérico de falta imputable al Registrador por incumplimiento de sus deberes profesionales. En este sentido parece que la negativa injustificada a la expedición de una certificación o de una nota simple o de una “notificación telemática” a que se refiere el artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria, siempre que cause perjuicio a tercero, puede constituir una falta administrativa grave a que se refiere el artículo 313B)b) de la Ley Hipotecaria –consistente en “*la negativa injustificada a la prestación de funciones requeridas...., siempre que cause daño a tercero*”-, pese a que no conste en la enumeración de supuestos que el mismo precepto menciona como ejemplos de tal infracción.

Un retraso o incumplimiento generalizado en el suministro de publicidad formal también podría dar lugar a la infracción consistente en la “*falta de rendimiento que afecte al normal funcionamiento del servicio y no constituya falta muy grave*” que tipifica el artículo 313.B)i).1. como infracción grave. Para su existencia no se requiere la existencia de daño a terceros, como ocurría el caso del párrafo anterior. La sanción para estas faltas resulta del artículo 314: “*multa a partir del tramo medio de la escala, con suspensión de los derechos de ausencia, licencia o traslación voluntaria y con postergación*”.

Cualquier otro caso de retraso o negativa a la expedición de publicidad formal -incluso cuando se trate de negativa reiteradamente injustificada siempre que no cause daño terceros- sólo constituirá una infracción disciplinaria leve, prevista en el artículo 313.C) de la Ley hipotecaria,

consistente en *”el incumplimiento de los deberes impuestos por la legislación registral”*. Para la existencia de la falta el mismo precepto exige que previamente haya sido requerido a su observancia por el órgano competente. Esta infracción sólo podrá ser sancionada *“con apercibimiento, con multa del tramo menor, o con suspensión de los derechos reglamentarios de ausencia, licencia o traslación voluntaria.”* Sin embargo, la reincidencia en la comisión de esta falta, siempre que fuera sancionada por resolución firme en el plazo de dos años, constituirá la infracción grave tipificada en el artículo 313.B)h).

Los simples errores cometidos como consecuencia de la prestación de la publicidad formal, no figuran tipificados como infracciones administrativas. Por lo tanto, sólo darán lugar a responsabilidad civil, cuando así proceda.

Sí tiene, sin embargo, esa tipificación de infracción administrativa, *“la vulneración del deber de guardar secreto (salvo los casos legalmente previstos) sobre datos relativos a la comisión de infracciones administrativas, penales o con la Hacienda Pública, o sobre solvencia patrimonial o de crédito”, “la comunicación o cesión de datos de carácter personal, fuera de los casos en que están permitidos” y “la vulneración del deber de guardar secreto (con igual salvedad) sobre datos de carácter personal que hagan referencia la ideología, afiliación sindical, religión y creencias, o al origen racial, salud y la vida sexual de las personas”*, según dispone la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, tipificándolas como graves y muy graves en su artículo 44 apartados 3g, 4b y 4g respectivamente.

El procedimiento y las sanciones disciplinarias a aplicar, cuando las infracciones sean cometidas por Registros públicos, según el artículo 46-2 de la LOPD, serán las establecidas en la legislación sobre régimen disciplinario de las Administraciones Públicas, en el caso de los Registradores de la Propiedad en los artículos 313 a 318 de la Ley Hipotecaria, según la gravedad de la infracción.

### **3.-RESPONSABILIDAD PENAL.**

**a) la exhibición de los libros.** En esta forma de publicidad difícilmente estaremos ante un delito en los términos que luego veremos que es posible, salvo el supuesto de manipulación de las bases gráficas. Nos remitimos, en todo, a lo que se expone a continuación.

**b) Certificaciones.** El artículo 398 del Código Penal tipifica como delito la acción de *“la autoridad o funcionario público que librare una certificación falsa...”* y la castiga *“con pena de suspensión de seis meses a dos años”*.

Este delito de falsedad ideológica puede ser cometido por el Registrador que al expedir una certificación tergiversa intencionalmente algún extremo relevante de la misma o cuando omite conscientemente alguna carga u otra circunstancia que desvirtúe el contenido de la certificación. Puede ser cometido tanto por comisión –por ejemplo, cuando se atribuye un derecho inscrito a persona que no figura como titular registral-, como por omisión –cuando se omite una carga u otro derecho inscrito-, pero en todo caso -según criterio unánime de la doctrina, refrendado por la jurisprudencia- se requiere que la mutación de la verdad sea sustancial, de modo que desvirtúe los efectos que normalmente la certificación deba producir. Para que exista el delito, no es preciso que se produzca un perjuicio para alguno o haya intención de causarlo o exista ánimo de lucro; basta que se haya producido una alteración intencional de la verdad al elaborar la certificación. Sin embargo, la falsificación sí puede ser también un medio para cometer un delito diferente, como puede ser una estafa, dando lugar a un concurso ideal de delitos, cuya pena se determina por lo dispuesto en el artículo 77 del Código Penal.

Se trata de un delito que sólo admite la comisión dolosa. Actualmente resulta indiscutible que no cabe su comisión por imprudencia, por lo que debe entenderse superada la jurisprudencia fluctuante que, bajo la vigencia del artículo 565 del anterior Código Penal, mantuvo el criterio contrario. (sentencia del TS 31 agosto de 1939). Por lo tanto, no constituyen delito de falsedad los simples errores cometidos por el Registrador en la emisión de una certificación, por no haber desempeñado la diligencia debida en su redacción o en el cotejo con los correspondientes asientos registrales, aunque los errores sufridos sean sustanciales.

Una novedad de vigente Código Penal es que tipifica la falsificación de certificaciones como un delito diferente de cualquier otra falsificación que las autoridades y funcionarios puedan realizar en el ejercicio de sus funciones. Tal diferencia no existía con carácter general en el Código Penal de 1944, donde la falsificación de una certificación tenía un tratamiento similar a la falsificación de cualquier otro tipo de documentos, salvo en casos excepcionales (los artículos 308 y 312). En el régimen vigente contrasta sorprendentemente la relativa indulgencia con que se contempla la falsificación una de certificación, con la severidad con que castiga cualquier otra falsedad cometida por un funcionario público en el ejercicio

de sus funciones. El artículo 390.4º tipifica como delito la conducta de “*la autoridad o funcionario que, en el ejercicio de sus funciones, cometa falsedad...Faltando a la verdad en la narración de los hechos*”, imponiéndole una pena mucho más dura que a la falsedad de certificación: “*prisión de tres a seis años, multa de seis a veinticuatro meses e inhabilitación especial por tiempo de dos a seis años*”. Además, este delito es susceptible de comisión culposa cuando, como dice el artículo 391, “*la autoridad o funcionario público que por imprudencia grave incurre en alguna de las conductas previstas en el artículo anterior o diere lugar a que otro la cometa*”. Circunstancia que, como hemos visto, no tiene lugar en la falsedad de certificaciones.

No tiene una explicación lógica que dos conductas que son, en principio, similarmente reprochables, reciban un tratamiento penal tan dispar. Tal vez la diversidad se deba a la menor gravedad que revestían las únicas conductas de falsificación de certificaciones que en el Código anterior se configuraban como tipos especiales de falsedad en los artículos 308 y 312 (falsificación de documento de identidad y falsedad de meritos y servicios, respectivamente), que la doctrina considera precedentes de este precepto.

Pero lo que resulta evidente es que la falsedad que el Registrador pueda cometer en la expedición de una certificación, va a ser castigada penalmente con mucha menos severidad que una falsificación similar cometida en la redacción de un asiento. Esta disparidad de tratamiento penal no es lógica, pero así resulta por imperativo del principio de legalidad.

**c) Notas simples informativas.** Más compleja es la naturaleza de la responsabilidad penal en que pueda incurrir el Registrador al emitir una nota simple. Resulta indudable que éstas tienen la consideración de documento a efectos penales, a tenor de lo dispuesto en el artículo 26 del Código Penal, según el cual “*a efectos de este Código se considera documento todo soporte material que exprese o incorpore datos, hechos o narraciones con eficacia probatoria o cualquier otro tipo de relevancia jurídica*”. Sin embargo, puede plantearse la duda de si se trata de documentos públicos o de otra naturaleza y de si deben ser equiparadas a las certificaciones a efectos penales.

En este sentido, la Ley Hipotecaria regula la emisión de las notas simples, atribuyendo carácter imperativo a su emisión cuando se solicitan; e indicando que deben ser expedidas por un funcionario público, el Registrador. Sus requisitos formales, en lo que a contenido se refiere, son regulados por el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria y el 332.5 de su

Reglamento; y, si bien carecen de efectos probatorios (artículo 225 de la Ley), sí tienen efectos informativos (“*tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos*”, dice el artículo 222.5 de la vigente Ley Hipotecaria), lo que parece configurarlas como documento privado con vocación pública como ha dicho algún autor. Pero, se considere o no que las notas simples reúnen, en base a lo anterior, los requisitos exigidos por el artículo 1.216 del Código Civil, para que sean consideradas como documentos públicos; lo que hay que tener presente es que el Código penal no exige para que exista el delito de que tratamos que el documento falsificado sea público, sino que la falsedad la haya cometido un funcionario público en el ejercicio de sus funciones, circunstancia que concurre en las notas simples informativas.

Llegados a este punto, la pregunta es si en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior, a efectos penales, se equiparan las notas simples a las certificaciones. La respuesta debe ser afirmativa. La distinción entre nota simple informativa y certificación es propia de la legislación hipotecaria, que las diferencia en atención a los requisitos formales y a la eficacia de unas y otras. Sin embargo acepción de la palabra certificación que utiliza el Código Penal, parece que no es el propio del sentido técnico del término en Derecho Hipotecario, sino el empleado coloquialmente -que el DRAE define como “*documento que asegura la verdad de un hecho*” -, comprensivo tanto de las certificaciones propiamente dichas como de las notas simples informativas.

En caso de no considerar que las notas simples, a efectos penales, son auténticas certificaciones, partiendo de que son documentos elaborados por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones, ocurriría que el Registrador que al expedir una nota no reprodujere con exactitud el contenido de los asientos vigentes, incurriría en el delito general de falsedad ideológica tipificado por el artículo 390.4º del Código Penal, que, como hemos visto, castiga la acción con pena más grave que la falsedad de una certificación tipificada en el artículo 398. Resulta un contrasentido que la acción de falsificar una nota simple sea castigada más severamente que la de falsificar una certificación, cuando la eficacia probatoria de ésta es muy superior. Igualmente resulta ilógico que en un error cometido en una certificación por imprudencia grave del Registrador, nunca dará lugar a responsabilidad penal, ya que el delito tipificado en el artículo 398 no es susceptible de comisión culposa, mientras que ese mismo error sufrido en una nota simple informativa, donde la intervención personal del Registrador es inferior, podría originar un delito general de falsedad por imprudencia, conforme al artículo 391 del Código Penal.

Finalmente, hay que tener presente que para que la emisión de una nota simple informativa dé lugar a la existencia del delito de falsedad de certificación que contempla el artículo 398 del Código Penal, es preciso que aquella haya sido elaborada materialmente por el Propio Registrador. Cuando la falsificación de su contenido haya sido ejecutada por algún miembro de la plantilla del personal auxiliar, dado que éstos carecen de la cualidad de funcionarios público, el delito cometido sería el previsto en el artículo 399, que se sanciona al “*particular que falsifica una certificación de las designadas en los artículos anteriores...con multa de tres a seis meses*” .

**d). Publicidad telemática.** Como ya se ha indicado, la ley 24/2005, de 24 de noviembre regula en el nuevo artículo 222 bis de la ley Hipotecaria, la posibilidad de formular la solicitud de publicidad formal por medios telemáticos. En este caso la información debe suministrarse a través del “*acceso a la página que reproduzca el contenido registral relativo a la finca solicitada*”, limitado a los asientos vigentes. Esta publicidad electrónica tiene el valor de una nota simple (artículo 222-9 de la LH) por lo que a efectos penales participa de su naturaleza jurídica, si bien emitida por medios telemáticos, ya que la finalidad del sistema es la de dar a conocer el contenido del Registro a las personas que tengan interés en ello, como ocurre con los medios de publicidad formal tradicionales.

La página que reproduce el contenido registral de una finca y que sirve de medio para la publicidad telemática, debe ser confeccionada mediante la actividad del propio Registrador y autorizada con su firma electrónica (artículo 222 bis.6 de la Ley Hipotecaria). Por lo cual, si en su elaboración desvirtúa dolosamente el contenido de los asientos que deben servirle de referencia podría incurrir en el delito tipificado en el artículo 398 del Código Penal. Pensemos que el artículo 26 del Código Penal ha superado el concepto de documento=papel, al decir que “*a efectos de este Código Se considerará documento todo soporte material que exprese o incorpore datos...con eficacia probatoria o cualquier otro tipo de relevancia jurídica*”. El delito no es susceptible de comisión culposa, como ya hemos visto.

**e) Acceso directo a la publicidad formal.** La Ley de Impulso de la Productividad introduce, como también se ha expuesto, la novedad de que autoridades y funcionarios y empleados públicos que actúen por razón de su cargo puedan tener acceso telemático, sin intervención del Registrador, al contenido del Registro. Dicho acceso habrá de realizarse necesariamente a través de una bases informatizadas que se elaboren al efecto. Estas bases tendrán carácter de documento a efectos penales, conforme a lo dispuesto

en el citado artículo 26 del Código Penal, ya que no cabe duda de que se trata de “un soporte material” susceptible de tener “eficacia probatoria o cualquier otro tipo de relevancia jurídica” . Con esta expresión el nuevo Código ha pretendido superar el tradicional concepto de documento=papel, para incorporar al mismo precisamente las bases de datos informatizadas que puedan producir unos determinados efectos jurídicos, aunque sean puramente informativos, como será el caso de las que se confeccionen en el futuro para permitir el acceso directo al contenido del Registro .

En el caso de que el Registrador manipule intencionadamente el contenido de dichas bases –soporte material- de modo que no reflejen el verdadero contenido de los asientos registrales, podría incurrir en responsabilidad penal. Aquí se vuelve a plantear la duda de si tal acción consistirá en el delito de falsedad de una certificación cometido por autoridad o funcionario, tipificado en el artículo 398 del Código Penal, o en el delito general de falsedad ideológica perpetrado por las mismas personas que se contempla en el artículo 390.4º del mismo cuerpo legal. En caso de inclinarnos por esta última posibilidad, el delito sería susceptible de cumplimiento culposo, como resulta del artículo 391, y, por lo tanto, podría incurrir en él, el Registrador que de por “*por imprudencia grave*”, es decir por una llevanza desidiosa de las bases informáticas, diere lugar a una discordancia sustancial de su contenido respecto a los asientos que deben servirles de referencia.

Incluso, dado que se trata de una manipulación material de un soporte informático que a efectos penales tiene la consideración de documento, puede pensarse que ya no se trata de una falsedad ideológica, sino material. En este caso, la acción constituiría el delito de los que “*cometan falsedad....1º Alterando el documento en alguno de sus elementos o requisitos esenciales. 2º Simulando un documento en todo o en parte de manera que induzca a error sobre su autenticidad*” (artículo 390.1º y 2ª del Código Penal). La sanción impuesta por el citado artículo 390 es común a todas las falsedades que contempla, como también es común la posibilidad de comisión culposa (artículo 391), por lo que no tiene mayor trascendencia práctica la tipificación de la conducta en una u otra categoría, si la falsedad es cometida por el propio Registrador. Pero sí puede tenerla, como luego veremos, cuando la falsificación la realizan otras personas.

No obstante, parece más correcto equiparar la manipulación dolosa de las bases informatizadas al delito de falsificación de una certificación que tipifica el artículo 398. Hay que tener en cuenta que el acceso directo es un sistema concebido para dar a conocer el contenido del Registro a determinadas personas, lo que se engloba en lo que en terminología

registral se llama publicidad formal, pero vulgarmente se denomina simplemente “certificar del contenido del archivo”, acepción que parece más propia del Derecho Penal.

Si la alteración intencional del contenido de las bases no fuere realizado por el Registrador, sino por algún miembro del personal auxiliar, habida cuenta de que éstos no tienen la condición de funcionario a efectos penales, según el artículo 24.2 del Código, ya que están vinculados a aquel por una relación laboral, el autor incurriría en el delito del artículo 399: *“el particular que falsificare una certificación de las de las designadas en los artículos anteriores será castigado con multa de tres a seis meses”*, si consideramos que la conducta consiste en la falsificación de una certificación. Si, por el contrario, se consideramos que el acto implica la alteración de un documento que no tiene la consideración de certificación a efectos penales, el delito cometido sería el de falsedad material, castigada por el artículo 392 del Código Penal, al decir que *“el particular que cometiere en documento público, oficial o mercantil alguna de las falsedades descritas en los tres primeros números del apartado 1. del artículo 390 –no cabe, por lo tanto, que el particular incurra en la falsedad ideológica del apartado 4º- será castigado con penas de prisión de seis meses a tres años y multa de seis a doce meses”*.

## **11.- LA UTILIZACIÓN DE LAS BASES DE DATOS REGISTRALES PARA LA CALIFICACIÓN.**

Como es sabido, recientes pronunciamientos de la DGRN, recaídos fundamentalmente en materia de calificación de poderes, tienden a restringir la calificación registral, y prohíben al Registrador “acudir a ningún medio extrínseco de calificación”. Las razones que alega la DGRN para esa prohibición son que “el registrador en el ejercicio de su función pública tiene tasados legalmente los medios de calificación por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria a “lo que resulte del título presentado a inscripción y de los asientos del Registro del que sea titular”, llegando incluso a restringirlo, en alguna resolución, al contenido de la propia finca afectada, es decir, sin poder utilizar las bases de datos del mismo Registro.

En cuanto a esta última afirmación, se cae por su propio peso, pues existen numerosos datos que no constan propiamente en el folio de la finca afectada sino en otros libros del Registro o en otros folios registrales, y que a nadie se le ocurría decir que no pueden ser tenidos en cuenta en la calificación. En este ámbito se pueden citar los asientos de presentación del Libro Diario, los contenidos en el Libro de Incapacitados en el supuesto del artículo 391 del Reglamento Hipotecario, los Estatutos de los edificios en

régimen de propiedad horizontal que sólo constan en la finca matriz del mismo, muchas circunstancias de las hipotecas u otros asientos que constan en la inscripción extensa (artículos 245 de la Ley Hipotecaria y 52 del Reglamento Hipotecario) pero no en la concisa, o las circunstancias de las inscripciones de fincas especiales (ej. concesiones administrativas, aguas, minas, ferrocarriles, autopistas, explotaciones industriales, etc) que constan sólo en un Registro en la inscripción principal y no en las inscripciones de referencia de los otros Registros (en el se conserva una certificación de la inscripción principal).

Respecto a las bases registrales en general, de la dicción de dicho artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no se desprende esa restricción, al contrario, dicho artículo utiliza únicamente la expresión “*por lo que resulta de ellas (las escrituras públicas) y de los asientos del Registro (no de su Registro)*”, pudiendo perfectamente interpretarse esa expresión Registro como “sistema registral en su conjunto”, como de hecho es utilizada por la Ley Hipotecaria en general, siguiendo el criterio de interpretación sistemático de las leyes recogido en el artículo 3-1 del Código Civil. Así, por ejemplo, el artículo 1º de la Ley Hipotecaria dice en singular que “El Registro de la Propiedad tiene por objeto .....” y que “Los asientos del Registro ..... están bajo la salvaguarda de los Tribunales .....” y el artículo 2º aclara que se refiere a todos al señalar que “en los Registros a que se refiere el artículo anterior se inscribirán .....”.

Es verdad que tradicionalmente se ha interpretado el artículo 18 como referido al propio Registro del funcionario calificador, pero ello ha sido debido fundamentalmente a la imposibilidad técnica existente hasta hace poco de utilizar para calificar el conjunto del sistema registral, por lo que hoy en día dicho artículo debe ser interpretado en el sentido propuesto acudiendo para ello de nuevo al artículo 3-1 del Código Civil que señala que las normas han de ser interpretadas de acuerdo con el conjunto del ordenamiento jurídico y con la realidad social (que incluye la técnica) de la época en que se aplican y, si de su dicción no resulta claramente lo contrario, debe dárseles el significado más acorde con la finalidad perseguida por las mismas, en concreto en el caso del artículo 18 de la Ley Hipotecaria el que sea más acorde para garantizar la validez de los negocios que acceden al Registro y, por consiguiente, la seguridad del tráfico jurídico.

Pero es que además el actual párrafo segundo del artículo 222-8 de la Ley Hipotecaria, introducido también por la Ley 24/2001 e ignorado por las nuevas resoluciones, establece imperativamente que “Los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí”, y

dado que la finalidad fundamental del Registro es dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y que para ello el Registrador debe controlar la validez de los títulos que acceden al Registro, dicha colaboración debe de tener como una de sus funciones principales el suministrar los datos de que se dispongan para poder efectuar la referida calificación, incluido lo relativo a la representación.

Este artículo 222-8 de la Ley Hipotecaria es una aplicación al ámbito del sistema registral de la obligación general de colaboración de las Administraciones Públicas recogido en el artículo 4 de la LRJ-PAC algunos de cuyos párrafos reproducimos por su clara aplicación al supuesto que comentamos. Dice el citado artículo que las Administraciones Públicas (léase Registros de la Propiedad) deberán entre otras obligaciones “c) facilitar a las otras administraciones (léase Registros) la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus competencias” y que “a efectos de lo dispuesto, las administraciones públicas podrán solicitar cuantos datos, documentos o medios probatorios se hallen a disposición del ente al que se dirija la solicitud”.

Actualmente, como se ha analizado en el epígrafe número ocho, los Reales Decretos 263/ 1996 y 772/1999, la Ley 24/2001, el Real Decreto 209/2003 y la Orden de Presidencia 1551/2003, regulan la utilización de los medios telemáticos entre los distintos órganos administrativos para la sustitución de la aportación de certificados y documentación por los ciudadanos, sin que de dicha normativa se excluya a los Registros de la Propiedad y Mercantiles.

Es por todo lo expuesto por lo que creo que en puridad no puede hablarse en los supuestos comentados de utilización de medios extrínsecos de calificación sino de “medios inherentes al sistema registral” y en estos términos nos referiremos a ellos a partir de ahora. La utilización de los medios electrónicos en la actividad registral viene, por otra parte, impuesta por la propia Ley 24/2001 que en su artículo 107 dispone que “los registradores dispondrán obligatoriamente de sistemas telemáticos para la emisión, transmisión, comunicación y recepción de información” y por el artículo 332 números 7 y 8 del Reglamento Hipotecario según el cual los Registradores de la Propiedad y Mercantiles “estarán intercomunicados por fax, correo electrónico o cualquier otro medio técnico”, y si se tienen esos medios y esa intercomunicación, lo lógico es utilizarlos.

La alegación al principio de prioridad para impedir esta colaboración entre los Registros (resoluciones de 3 de junio y 17 de julio de 2003 de la DGRN), decae ante la expuesta consideración de los medios de calificación

como de inherentes al sistema, pues la prioridad la dará siempre la fecha de los respectivos asientos del Registro Mercantil, que, en realidad, el Notario ha debido consultar previamente a la autorización del documento.

La conveniencia e incluso la necesidad de la utilización de estos medios ante las exigencias del tráfico jurídico moderno y su carácter de inherentes al sistema lo prueba, no sólo la utilización generalizada por el Notariado de los indicados sistemas informáticos como se puede comprobar examinando los listados de usuarios, sino también el proyecto notarial –encomiable aunque de dudosa legalidad por el carácter secreto del protocolo- de crear un fichero informático de “revocación de poderes”, cuya consulta previa al otorgamiento de las escrituras es predicada por las circulares del Consejo General del Notariado.

Refuerza también la utilización de estos medios de calificación inherentes al sistema registral, el artículo 35-f de la LRJ-PAC según el cual los ciudadanos tienen derecho “a no presentar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante” y, en cuanto al uso para ello de la interconexión informática de los Registros, el artículo 45 de la misma Ley al señalar que “las administraciones públicas impulsarán la utilización de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de su actividad y en el ejercicio de sus competencias”.

Además no debe olvidarse, si como parece el procedimiento registral está sujeto a las normas generales del procedimiento administrativo común, que el artículo 78 de la LRJ-PAC exige de la Administración la práctica de oficio de cuantos “actos de instrucción sean necesarios para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución”. Por ello ante la falta de algún documento o dato necesario para la inscripción, el registrador deberá acudir a “los medios de calificación inherentes al sistema” como un acto de instrucción más, es decir, que deben solicitar a otros Registros la información que los mismos dispongan y sea pertinente a la calificación concreta de que se trate; todo ello por exigencia de los principios de legalidad, de defensa del interés público y de colaboración institucional.

Por lo demás, como ejemplos de la colaboración entre los Registros de la Propiedad, los cuales sólo son posibles gracias a los adelantos técnicos, podemos señalar el artículo 418-a del Reglamento Hipotecario que permite la presentación de títulos en Registro distinto del competente por razón del distrito hipotecario con efecto de prioridad; el artículo 222-8 de la Ley Hipotecaria que permite al ciudadano elegir el Registro a través del cual obtener notas simples informativas de cualquier finca o el párrafo tercero

del artículo 327 de la misma Ley que permite la presentación en cualquier Registro del recurso gubernativo o de la solicitud de calificación sustitutoria contra la calificación negativa de los títulos inscribibles.

Como ejemplo de colaboración del Registro de la Propiedad con otras Administraciones Públicas utilizando medios informáticos, incluso para obtener datos y reflejarlos en los asientos registrales, destaca el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario y que aparte de la obligación de los Registros de remitir información periódica al Catastro, permite a los registradores obtener directamente certificaciones catastrales a través de la denominada Oficina Virtual del Catastro.

Estos ejemplos y otros como la implantación de la firma electrónica entre los registradores (artículos 106 y siguientes de la Ley 24/2001) o la presentación telemática de documentos (Ley 24/2005), ponen de manifiesto que las normas, como ya se ha expuesto anteriormente, han de ser interpretadas de acuerdo con el conjunto del ordenamiento jurídico y con la realidad de la época en que se aplican.

En este camino evolutivo destaca sobre manera, el Real Decreto 685/2005, de 10 junio sobre publicidad de resoluciones concursales que, en cumplimiento del mandato contenido en el artículo 198 de la Ley Concursal 22/2003, modifica el Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, en materia de publicidad registral de las resoluciones concursales, y la Orden 3473/2005, de 8 de noviembre, sobre difusión y publicidad de las resoluciones concursales a través de Internet, que crean el REGISTRO PÚBLICO DE RESOLUCIONES CONCURSALES que se hace operativo a través de una página web de Internet y se conecta con el denominado “índice centralizado informático de incapacitados del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles”.

Este Registro o portal de Internet, salvo alguna excepción, es público, gratuito y permanente, teniendo por finalidad conseguir un general conocimiento y publicidad de las resoluciones judiciales sobre situaciones concursales, por lo que dicho portal tiene enlaces con las bases de datos de los Registros Mercantiles. Recoge, también, el citado Real Decreto una remisión telemática de dichas resoluciones relativas a situaciones concursales a los Registros de Bienes y añade el artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil el cual señala que “la calificación de los títulos relativos al nombramiento de cualquier persona natural o jurídica como administrador, liquidador o apoderado de sujeto inscrito en el

Registro Mercantil exigirá la previa comprobación del índice centralizado de incapacitados del Colegio de Registradores (creado por la Instrucción de la DGRN de 29 de octubre de 1996) para comprobar la eventual existencia de una inhabilitación vigente de las previstas en el artículo 172.2.2º de la Ley 22/2003, de 9 de julio”.

Y, por fin llegamos a la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad, que establece la posibilidad de presentación telemática en los Registros y el acceso telemático a los mismos para obtener información, y legaliza la consulta al “flei” y ficheros similares por los Registradores de la Propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 222-10 de la LH reformado, según el cual todo empleado o funcionario público (el Registrador lo es) podrá tener acceso telemático al contenido de los libros del Registro (de todos los Registros) por razón de su oficio y cargo y en cumplimiento estricto de las funciones que le atribuye la legislación vigente (calificar), pues debe tenerse en cuenta que este artículo es también aplicable al Registro Mercantil en virtud de la remisión general que el artículo 80 del RRM hace a la legislación hipotecaria en todo aquello que sea compatible y de la remisión expresa que a dicho artículo hace el 23-4 del Código de Comercio.

Además dicha comunicación de datos se ajusta a los requisitos impuestos por la normativa de protección de datos, sin que sea necesario el consentimiento de los afectados, pues está consagrada en una Ley (reforma del artículo 222-10 de la LH) que regula el uso de los ficheros de los Registros de la Propiedad y Mercantiles (ver artículo 21 de la LOPD), los cuales, por lo demás forman parte de la estructura de una misma Administración Pública (Ministerio de Justicia) y ejercitan competencias convergentes dirigidas a dar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.

Así, en la actualidad, los medios técnicos permiten comprobar, por ejemplo, la vigencia y amplitud de la representación legal y voluntaria (FLEI del Registro Mercantil, Registro Público de Resoluciones Concursales, páginas web del BORME y del Registro Mercantil Central e incluso el “fichero informático de revocación de poderes” del Consejo General del Notariado), una de las materias que más problemas causa en la práctica, mucho mejor que el arcaico artículo 1738 del Código Civil, vestigio de tiempos en que sólo se podía trabajar con papel.

Por ello, igual que se avanza en materia inmobiliaria imponiendo el acceso informático de los empleados y funcionarios públicos (entre ellos Notarios y Registradores) al contenido de los Libros del Registro de la Propiedad,

también deben estos funcionarios obligatoriamente (poder ya pueden ambos *ex* artículo 22-10 de la LH) acceder a los Registros informáticos indicados en el párrafo anterior, para la comprobación de la vigencia del poder, antes de proceder a la autorización de escrituras o inscripción de documentos respectivamente; pues no debe olvidarse que la revocación del poder en el Registro Mercantil y su publicación en el BORME producen efectos respecto de terceros que no pueden alegar su ignorancia (artículos 20-1, 21-1, 21-4 y 291-2 del Código de Comercio y 7 y 9 del Reglamento del Registro Mercantil).

La buena fe del tercero a que se refiere el artículo 1738 del Código Civil, presupone, según la generalidad de la doctrina, “un desconocimiento que no sea imputable al propio tercero”, y que debe tenerse por imputable aquél desconocimiento que habría podido ser eliminado si se hubiera empleado un mínimo de diligencia en comprobar la vigencia y facultades del poder que se invoca, como ocurriría si hubiera consultado el Registro Mercantil, pues el desconocimiento del contenido del mismo es inexcusable dados sus efectos y su fácil consulta.

En este contexto debe tenerse en cuenta que el artículo 3 párrafo 209 de los Principios de Derecho Contractual Europeo, señala que el poder subsiste hasta que el tercero tenga noticia o “hubiera debido saber” de su extinción, y añade que “se entiende que el tercero tiene noticia de la extinción del poder cuando se comunicó o hizo público por las mismas vías por las que se comunicó o hizo público su otorgamiento”, siendo el Registro Mercantil el sistema legalmente establecido para facilitar el general conocimiento de su existencia y vicisitudes posteriores.

Por tanto, sólo en el caso de poderes de personas físicas o mercantiles singulares, será aplicable el artículo 1738 del Código Civil, según el cual, lo hecho por el mandatario ignorando la revocación del poder, es válido y surtirá todos sus efectos respecto de los terceros que hayan contratado con él de buena fe, y, por tanto, el adquirente estará protegido por dicho artículo al no haberse destruido su buena fe.

Pero lo cierto es que existe un problema grave para el tráfico jurídico con la regulación actual de la “revocación de poderes civiles” (no devolución del título por el apoderado, etc), que lleva a los poderdantes a acudir a todo tipo de prevenciones para evitar que el uso indebido de los poderes pueda tener efectos jurídicos y que, en la regulación actual, no encuentra respuesta.

Por esta razón, sería conveniente introducir reformas en la legislación que lograrán este objetivo, como podría ser la admisión de la presentación de las revocaciones de poderes no mercantiles en los Registros de la Propiedad, con posible nota marginal de efectos meramente informativos en el folio registral, que se incorporaría en la publicidad remitida al Notario, e impediría a éste la autorización de la escritura, al destruir la buena fe del tercero.

Otra solución sería la creación de un Registro de revocación de poderes no mercantiles de consulta obligatoria por parte del Notario y del Registrador a la hora de autorizar la escritura o de calificar respectivamente, el cual debería llevarse por el Ministerio de Justicia directamente, los Registros Mercantiles como ocurre con los poderes societarios o en el Colegio de Registradores como órgano del que en cierta medida dependen los Registros jurídicos, y de accesibilidad telemática para autoridades y funcionarios públicos.

En conclusión, conocimiento público de las situaciones jurídicas a través de Registros públicos utilizando incluso medios telemáticos, y utilización para la autorización de escrituras y para la calificación registral de datos obrantes en otros Registros Públicos, aplicable también en materia de representación, y utilizando portales de Internet, son, como se ve, no el futuro sino la auténtica realidad jurídica vigente, a la vez que la realidad social de que hablábamos al principio, y es el camino que se debe desarrollar el futuro Reglamento Hipotecario, en la medida que sea posible por razón de rango normativo.

José María Gómez Valledor  
Ángel Valero Fernández-Reyes

## CONCLUSIONES SOBRE PUBLICIDAD FORMAL REGISTRAL

### 1.- PRINCIPIOS RECTORES DE LA PUBLICIDAD FORMAL.

Estos principios son: el *principio de publicidad jurídica*, en el sentido de que tiene como finalidad la atribución a los derechos inscritos de su plenitud de efectos jurídicos, tanto a favor de su titular como de los terceros que quieran contratar con él, haciendo posible en el ámbito inmobiliario el principio de seguridad jurídica recogido en el artículo 9 de la CE.

El *principio de exclusión de datos sensibles o de protección de datos*, reconocido constitucionalmente por el artículo 18-4 de la CE, según el cual la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad de los ciudadanos, y cuya normativa ha adquirido en la actualidad un carácter preponderante que hace que la publicidad en todos los ámbitos, públicos y privados, quede supeditada a sus condicionamientos.

El *principio de accesibilidad directa de los usuarios*, reflejo del derecho a la información de los consumidores y usuarios y acceso a los Registros Públicos consagrado por el artículo 51-1 de la CE. Este derecho de información en el ámbito del Registro de la Propiedad se concreta en la posibilidad de los ciudadanos de obtener información acerca del contenido de los asientos registrales, de manera efectiva, directamente de la oficina registral.

El *principio de conservación de archivo*, reconocido en el artículo 241 de la Ley Hipotecaria que impone expresamente el deber de custodia y conservación, e implica que la exhibición directa de los libros del archivo registral o de sus bases gráficas digitalizadas debe ser excepcional y el acceso al núcleo central de las bases de datos prohibido.

El *principio de tratamiento profesional de la información*, Corolario de todos los anteriores, implica que la publicidad debe expresar con claridad y suficiencia, el real contenido de los asientos registrales, no incluyendo aquellos datos que por estar prohibidos por las leyes o exceder del interés legítimo del solicitante no le son suministrables, y asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de destrucción o alteración del archivo (artículos 222-2 y 4 de la LH).

### 2.-EL INTERÉS LEGÍTIMO DEL SOLICITANTE DE INFORMACIÓN.

El Registro de la Propiedad es público, y en ello consiste la eficacia del mismo –la protección del tercero que de buena fe confía en lo que el Registro pública-, pero sólo con lo relacionado con su destino institucional de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario (titularidad, cargas, limitaciones, etc) o con la lógica colaboración con la Administración y los Tribunales, no para otros fines ajenos a las indicadas finalidades del Registro.

Por ello, cuando una persona o entidad solicita información registral, el Registrador deberá exigirle la acreditación del interés legítimo (adecuado al fin del Registro) y la concreción del mismo cuando no sea portadora de un interés directo, y, en caso de no hacerse o de entender como no legítimo ese interés, ante la posibilidad de utilización

indebida de los datos solicitados, el Registrador ha de denegar la información, de forma que sea la DGRN o los tribunales los que en última instancia, mediante el oportuno recurso, decidan (artículo 607 del Código Civil, artículos 221, 222-1 y 227 de la Ley Hipotecaria y artículo 37-4 de la LRJAP).

Las únicas personas que no tienen que justificar el interés legítimo en la consulta al Registro son los propios titulares registrales, y las autoridades judiciales o administrativas, y los funcionarios y empleados públicos cuando actúan por razón de su cargo u oficio (artículo 221-2 LH), previa acreditación de su condición de tales.

Respecto a las personas o entidades que tengan la obtención de información registral como el objeto específico o elemento esencial de su actividad profesional o empresarial, a las que se refiere el artículo 332-3 del RH, no gozan de presunción de legitimidad sino sólo de la presunción de encargo por cuenta del solicitante, por lo que deberán indicar la identidad del solicitante por cuya cuenta actúen y la finalidad de la información.

La reciente Ley 24/2005 ha sustituido el recurso de queja por un recurso gubernativo ordinario, como el existente contra la calificación registral, lo que supone un reconocimiento de que la publicidad formal registral no es derecho absoluto de los ciudadanos, sino que se encuentra matizada por las limitaciones que se exponen a lo largo de esta ponencia (artículo 228 de la LH). Se considera que dado la urgencia que frecuentemente acompaña a las solicitudes de información registral, motivada por el ritmo vertiginoso del tráfico inmobiliario, hubiera sido preferible establecer unos plazos más breves de interposición del recurso y resolución.

### **3.-PUBLICIDAD Y PROTECCIÓN DE LOS DATOS SENSIBLES.**

Desde el punto de vista de la protección de datos, la publicidad formal registral, no exige ningún consentimiento previo de los posibles afectados, al ser consecuencia del carácter público del Registro y estar consagrado legalmente por los artículos 607 del Código Civil y 221 de la Ley Hipotecaria entre otros, siempre que sea compatible con la finalidad para la que los datos se hubieren recogido (artículos 4-1 y 2, 6-2 y 11-2 de la LOPD). El particular al acudir al Registro de la Propiedad solicitando la protección de su derecho (inscripción), está consintiendo tácitamente el uso de los datos suministrados para todo aquello relacionado con el destino institucional del mismo de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pero, y ello debe quedar muy claro, para nada que no se ajuste estrictamente a la finalidad que justifica la cesión.

El Registro de la Propiedad no puede ser fuente indiscriminada de información, pues legalmente no tiene la consideración de “*fente accesible al público*”, en el sentido del artículo 3-f) de la LOPD, es decir, susceptible de consulta por cualquier persona. Por tanto, al no estar excluido de la aplicación de la normativa de protección de datos, por el artículo 2 de la LOPD, el Registro de la Propiedad, como base de datos que es, queda sometido a sus normas y la publicidad registral encuentra su límite en la protección de datos. Así el artículo 222-6 de la Ley Hipotecaria establece que “Los Registradores informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre protección de datos de carácter personal”.

El principio de adecuación de los datos constatados tabularmente y de no inscripción de datos excesivos (artículo 4-1 de la LOPD) no condiciona en manera alguna el actual

contenido de los asientos de inscripción ni la necesidad de presentar los títulos inscribibles íntegros, pues corresponde exclusivamente al Registrador *ex* artículo 18 de la LH y dado que las inscripciones que no contengan todas las circunstancias necesarias son nulas *ex* artículo 30 de la LH, la calificación de los títulos y la decisión de qué datos deben o no acceder al Registro para la plena legalidad de la operación inscrita y, por tanto, son necesarios para el fin perseguido por la institución registral. Dicho de otro modo en terminología de la LOPD, el Registrador, como *responsable del fichero*, es la persona que decide sobre el contenido, uso y cesión de las bases de datos registrales (artículo 3-d) de la LOPD), dentro del marco de sus Leyes específicas, y único responsable de la extralimitación o mal uso de las mismas, en los términos del artículo 43-1 de la citada Ley.

Deben excluirse de la publicidad formal aquellos datos patrimoniales que puedan afectar a la solvencia de las personas o a su privacidad, como embargos caducados, hipotecas canceladas, situación concursal cancelada, titularidades anteriores ya transmitidas, información sobre todo el patrimonio de una persona, precio de cualquier transmisión -salvo supuestos como que el interés fuera ejercitar un derecho de retracto, etc-, números de cuentas corrientes bancarias y otros similares.

También deben excluirse de la publicidad los datos personales o familiares, salvo que el interés de la publicidad exija en el caso concreto su conocimiento, que afecten a la intimidad o privacidad de la persona o puedan servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual o de otra índole, como pueden ser el domicilio, el estado civil, la incapacidad, nacionalidad, etc.

En cuanto al procedimiento para excluir al acceso a la información relativa a determinadas personas, fincas o datos concretos, previsto en el citado artículo 222-11 de la LH, dado lo excepcional y grave de las situaciones en que se funda, se considera que la normativa reglamentaria que regule la constancia registral de esa exclusión de publicidad de datos sensibles, debe partir de la necesidad de una solicitud por escrito dirigida al Tribunal de Justicia competente o a la Agencia de Protección de Datos (artículo 37-f de la LOPD), motivando debidamente la razón de la exclusión del dato, los cuales oficiarán al Registro afectado. De dicha restricción, que debería ser temporal (p.e., máxima de 4 años), se entiende que debe exceptuarse a las autoridades judiciales y administrativas.

#### **4.- LAS FORMAS DE PUBLICIDAD FORMAL.**

**A) LA EXHIBICIÓN DE LOS LIBROS:** La necesidad de asegurar la conservación de los libros, unido a las limitaciones a la publicidad, impuestas por la normativa de protección de datos, impiden de facto la exhibición directa del libro, pues en este modo de exhibición no es posible garantizar los expresados requisitos.

Respecto de la exhibición por fotocopia, cumple perfectamente con los dos requisitos antes expuestos de conservación del archivo, pues el libro no se entrega al solicitante, y de la protección de los datos personales, pues previamente se eliminan mediante tachadura éstos, por lo que será la forma normal de exhibición de los libros, con eliminación previa del contenido que, mediante la calificación del interés y de los datos de los asientos, resulte no exhibible.

En cuanto a la exhibición telemática de las bases de datos digitalizadas, entendemos que, paralelamente a lo dicho respecto de los libros y de la fotocopia, no es posible, no obstante la aparente dicción del artículo 222-10 de la LH tras la reforma de la Ley 24/2005 y salvo excepciones, el acceso directo a dichas bases digitalizadas sino únicamente a una ficha inmobiliaria, pues, si bien es verdad, que se pueden arbitrar los medios que impidan la manipulación o el televaciado de dichas bases de datos, lo que no se podrá cumplir es el requisito de la protección de los datos personales.

**B) LA NOTA SIMPLE INFORMATIVA:** La nota simple es atendiendo a su contenido, en principio, un extracto sucinto y tipificado del contenido de los asientos vigentes de la hoja registral de la finca objeto de la publicidad (artículos 222.5 LH y 332.5 RH) y debe ser tratada profesionalmente por el Registrador (artículos 222.2 y 4 LH y 332.5 y 6 RH), en el sentido que se corresponda con la realidad jurídica registral, sea suficiente para el interés del solicitante, comprensible por éste y que no se extienda a más de lo necesario para el mismo.

Puede, no obstante lo anterior, referirse la nota simple también a “determinados extremos solicitados por el interesado” si a juicio del Registrador se justifica suficientemente el interés, y, tras la reforma de la Ley 24/2005, contener “inserción literal de los asientos vigentes” (artículo 222-5 LH) si lo requiere expresamente el solicitante, pero debiendo excluirse siempre los datos de carácter personal o que sean legalmente objeto de especial protección (artículo 222-6 LH) y limitándose, además, a los asientos vigentes (artículo 222-5 LH).

Respecto al denominado acceso telemático al contenido de los libros del Registro, como se estudia en el apartado correspondiente al que nos remitimos, entendemos que se trata del acceso a lo que denominamos “ficha inmobiliaria” de contenido tipificado o “*página que reproduce el contenido registral relativo a la finca solicitada*”, es decir, a una variedad de nota simple.

Convendría, aprovechar la reforma del Reglamento para fijar el plazo de expedición de las notas simples ordinarias, reduciéndolo del actual de cuatro días por finca, común con las certificaciones, y poner un plazo más corto, que podría ser el mismo de las notas simples obtenidas a través del sistema FLOTI, es decir, 48 horas o, en su defecto, serán gratuitas.

**C) LA CERTIFICACIÓN REGISTRAL:** La certificación debe seguir siendo la única forma de acreditar frente a tercero la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales (artículo 225 de la LH).

Respecto a las certificaciones literales, su posibilidad viene recogida en el artículo 232 de la LH, y se diferencian de las notas simples literales en que pueden incluir asientos no vigentes. La razón de esta reserva de publicidad de asientos no vigentes a favor de las certificaciones, consagrada expresamente por la Ley 24/2005 (artículo 222-5 y 222bis-4 de la LH), hay que buscarla en la mayor implicación de este tipo de asientos con la normativa de la protección de datos (artículos 4-5 y 16 de la LOPD, que regulan la cancelación y bloqueo de los datos personales que no deben conservarse), lo que hace que deba extremarse la apreciación del interés legítimo en el supuesto de certificación de esta especie y un mayor control por parte del Registrador.

En cuanto a la expedición de certificación con fotocopia, consideramos que se debe elevar a rango reglamentario perfeccionándola, la resolución de la DGRN, de 31 de octubre de 1975, que exige una previa nota explicativa del contenido jurídico de las fotocopias con indicación del número de éstas, la rubrica por el Registrador de las mismas, la inutilización de los espacios o caras en blanco y de los datos sensibles, y una diligencia final de cierre, de tal manera que la firma del Registrador advere todo el contenido de la certificación.

Se considera necesario, la regulación de la solicitud y expedición telemática de certificaciones, con los efectos propios de éstas, pues el artículo 222 bis de la LH tras la reforma, sólo prevé una notificación del Registrador al solicitante de que se le permite el acceso “a la página que reproduce el contenido registral relativo a la finca solicitada”. De hecho el artículo 110 de la Ley 24/2001 y el artículo 227-3 de la Ley Hipotecaria, permiten expresamente la expedición de certificaciones electrónicas por los registradores de la propiedad dirigidas a otro notario, registrador, a las administraciones públicas o a cualquier órgano jurisdiccional, y también su envío a los particulares con los efectos y requisitos que reglamentariamente se determinen.

En dicha regulación reglamentaria, aún pendiente y urgente, se debe establecer, al menos, que la certificación deberá contener la firma electrónica avanzada del Registrador, remitirse a la dirección de correo electrónico señalado por el solicitante, y que su contenido deberá poder ser impreso en soporte papel, en el que la firma manuscrita sea sustituida por un código de identificación generado electrónicamente que permita, en su caso, contrastar su autenticidad. Por su parte las solicitudes de esta certificación, si no lo son presenciales, deberán llevar también la firma electrónica reconocida del solicitante a efectos de control de identidad.

#### **D) OBLIGACIONES FORMALES.**

**a) El control de la identidad del solicitante.** Corolario de la exigencia de interés legítimo es la necesidad de identificación del solicitante de la información, lo que implica la obligación de comprobar los documentos nacionales de identidad o documentos equivalentes (pasaportes, tarjetas de residencia, etc) de dichos solicitantes de información registral, mediante el cotejo con sus originales, denegando la información si no se consignan los mismos en la instancia o no se exhibe la tarjeta original al auxiliar encargado de la recepción de las mismas; siendo conveniente el archivo de fotocopias de dichos documentos identificadores como hacen los Notarios con los otorgantes de escrituras.

Paralelamente a este control de identidad, en el caso de solicitudes a favor de tercero, es obligatorio que se acredite el encargo y la identificación de la persona en cuyo nombre actúa el solicitante, a satisfacción del Registrador, lo que exigirá autorización por escrito, que podrá consistir en una escritura pública de poder o en un documento privado con firma legitimada, salvo profesionales dedicados a este tipo de actividad.

Este control de identidad no se puede efectuar adecuadamente en los supuestos de solicitud de información por correo, fax o por el actual sistema FLOTI; por lo que, ante la imposibilidad de comprobar la coincidencia de la persona del solicitante con la que figura en la solicitud, en dichos supuestos, la aplicación estricta del principio de

identificación, debería llevar a rechazar la información solicitada, salvo que se acompañe a la solicitud fotocopia o archivo adjunto del DNI del solicitante.

El cumplimiento de este control de identidad, el acceso telemático a la información registral exige, tanto para las autoridades y funcionarios públicos, como para los solicitantes particulares, que se identifiquen con su firma electrónica reconocida (artículos 222-10 y 222 bis de la LH).

b) **Otras obligaciones.** La evolución de los medios técnicos hace necesario que los “pendes” (de asientos en el Libro Diario, Libro de Entrada o solicitudes notariales de información), sin perjuicio de seguir extendiéndose voluntaria y materialmente en los folios de papel de las fincas, sean únicamente reflejados con carácter obligatorio en un directorio del programa de gestión registral, que avisaría al ir a practicar cualquier asiento con el mismo, y al que podría accederse telemáticamente por los solicitantes de información con sólo marcar el número de la finca.

Debería regularse que, si el titular registral lo solicita en ejercicio del derecho reconocido en el artículo 15 de la LOPD, el Registrador deba comunicarle a la dirección de correo por él señalada, los supuestos de solicitud de información efectuada por un particular de una finca de su titularidad, notificación que podría generar automáticamente el sistema. Informático.

En el futuro Reglamento, declarando ilegales o carentes de efectos, y causantes de infracción disciplinaria, tanto las notas simples como las certificaciones que no se expidan en los modelos expresamente aprobados por el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, por razones de seguridad jurídica para evitar falsificaciones.

Debe también modificarse el artículo 350 del Reglamento Hipotecario para indicar que la expedición de la publicidad formal se entiende efectuada “en el momento del cierre del Diario”, dados los efectos que la Ley 24/2005 confiere al Libro de Entrada.

## **6.- EL ACCESO TELEMÁTICO AL CONTENIDO DEL LOS LIBROS DEL REGISTRO POR LOS PARTICULARES: CONTENIDO ACCESIBLE.**

Los artículos 222-10 y 222 bis de la LH establecen que la *manifestación* de los libros del Registro puede también realizarse, si así se solicita, “*mediante el acceso telemático al contenido de los libros del Registro*”, lo que exige precisar qué se entiende por consulta al contenido de los libros.

Si se pone en relación este párrafo del artículo 222-10 con la regulación la redacción del artículo 222 bis y los demás números del citado artículo 222 reformados y no reformados, se extraen las siguientes conclusiones sobre lo que debe entenderse por acceso telemático al contenido de los libros del Registro: a) será un acceso no a las bases gráficas de los libros del Registro ni a un espejo del mismo informático, sino a “una página que reproduzca únicamente su contenido registral”, b) con “valor de nota simple informativa”, c) sólo “de los asientos vigentes” y sólo en “la parte necesaria para el interés legítimo” acreditado, d) previo “tratamiento profesional” del contenido de los asientos, y e) con respeto a las normativa de protección de datos. Es decir, que la Ley lo que prevé es el acceso a una nota simple ordinaria electrónica que figurará en un nuevo

archivo que ha de formarse para las mismas. La página de acceso podría seguir siendo el FLOTI con las correspondientes adaptaciones técnicas.

Para que la publicidad *on line* a los particulares, en la que se tiene el plazo teórico de 24 horas para confeccionar la nota (notificación de concesión del acceso), sirviera para la publicidad sin intermediación a las autoridades y funcionarios de cara al futuro, sería necesario un cotejo y firma electrónica con firma de procedimiento (generada por el propio sistema) de las distintas notas simples consultadas *on line*. Este cotejo podría ir haciéndose también, con las sucesivas notas que se acompañan a las escrituras o al expedir certificaciones o notas simples en formato papel, quedando convalidadas de futuro por la indicada firma de procedimiento.

En cuanto a la identidad de la finca, se recogen los tradicionales medios de concreción de la misma por titular, tomo y folio registral y referencia catastral. No obstante esta enumeración, se considera que debe ser posible también la solicitud de información por el número de finca registral, como identificador tabular por excelencia; y tampoco se ve inconveniente, al existir intermediación del Registrador, en la identificación a través de la calle, número del portal y piso, pues si el registrador tiene dudas de la finca podrá pedir aclaración (igual ocurre con el interés).

Todas las notificaciones que efectúe el registrador por razón de esta publicidad, deberán contar con la firma electrónica de procedimiento de la oficina registral que genera el sistema, reservando la firma avanzada del propio Registrador para los supuestos de certificaciones.

## **7.- EL ACCESO TELEMÁTICO AL CONTENIDO DE LOS LIBROS DEL REGISTRO POR LAS AUTORIDADES Y POR LOS FUNCIONARIOS O EMPLEADOS PÚBLICOS.**

Se entiende que el acceso telemático al contenido de los libros del Registro por los funcionarios y empleados públicos debe ser entendido también, por las razones que ya se ha expuesto en el apartado anterior con carácter general, no a las bases gráficas escaneadas o directamente digitalizadas de los libros registrales, sino a una “página que contenga la nota simple informática de las fincas solicitadas”, porque las únicas diferencias que el artículo 222-10 de la LH y concordantes establecen por razón del solicitante son “*la no intermediación del Registrador*” en el acceso, el acceso directo al Libro de Entrada y la no necesidad de alegar interés legítimo.

La finalidad de esta publicidad está circunscrita “*para el estricto cumplimiento de su función*”, y por ello se dispone expresamente que no podrán acceder telemáticamente sin intermediación del Registrador al “Índice de Personas”, y, al contrario, se les permite “el acceso directo al libro de entrada”; expresión ésta más concluyente que la de “sin intermediación al contenido”, y que está motivada porque en ese libro no existen datos sensibles (ver su contenido en el apartado siguiente), lo que refuerza la anterior regla general expuesta acerca de la interpretación de la expresión “acceso al contenido de los libros del Registro sin intermediación del Registrador”, de no serlo al libro mismo.

Este criterio es confirmado, además, por la legislación de protección de datos y así, por ejemplo el artículo 11-2-c de la LOPD, aplicable a los Notarios, señala que no es necesario el consentimiento expreso del afectado “*cuando el tratamiento de datos responda a una libre y legítima aceptación de una relación jurídica, cuyo desarrollo,*

*cumplimiento y control implique necesariamente la conexión de dicho tratamiento con ficheros de terceros (Registro de la Propiedad). En este caso la comunicación de datos sólo será legítima en cuanto se limite a la finalidad que la justifique”.*

Respecto a la comunicación de datos entre Administraciones, el artículo 15 del RD 263/1996 que lo regula, establece, en aplicación del artículo 21-1 de la LOPD, que *“sólo se deberán transmitir aquellos datos que sean necesarios para el ejercicio de su competencia por el órgano u organismo solicitante”.*

Respecto de la finca a que se refiere la información, se entiende que la consulta sin intermediación exige que se identifique por el número de finca registral, requisito necesario para permitir el acceso a la consulta. No se desconocen los problemas que el indicativo número de finca registral puede tener en supuestos especiales (doble numeración, bises, subfincas, defectos por demarcación, errores en la escritura de la que se toman), pero es el único posible si se quiere respetar la legislación sobre protección de datos y, además, esos problemas pueden solucionarse en la mayoría de los casos con un sistema informático de ayuda a la localización.

Por último, respecto de estos accesos al Registro de la Propiedad, conviene indicar que el artículo 15 del RD 263/1996, ya mencionado, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, en la redacción dada por el RD 209/2003, y los concordantes de la Orden de Presidencia 1551/2003 que le desarrolla, establecen los *requisitos* que deben guardarse en la transmisión telemática de datos entre las distintas administraciones, requisitos que en la medida que no consten en la Ley Hipotecaria, deberán reflejarse en la legislación de desarrollo.

Estos requisitos, son los siguientes: a) Toda normativa especial debe respetar lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal (artículo 1 RD 209/2003). b) Se deben guardar todos los requisitos de seguridad y conservación que impidan la manipulación de los datos y la integridad del archivo y apruebe el Consejo Superior de la Informática (artículos 2º y 4º de la Orden de Presidencia 1551/2003). c) Sólo se deberán transmitir aquellos datos que sean necesarios para el ejercicio de su competencia por el órgano u organismo solicitante. d) Toda solicitud de datos deberá indicar los datos requeridos, sus titulares y la finalidad para la que requieren. e) De la petición y recepción de los datos se debe quedar constancia, a efectos de la verificación del origen y la autenticidad de los datos. f) Los órganos que requieran los datos al competente para expedirlos, designarán a la persona o personas de su organización habilitados para solicitarlos, dotándoles de los correspondientes instrumentos de autenticación (disposición adicional 3ª RD 263/1996). g) Sólo se admitirán solicitudes mediante firma electrónica avanzada basada en un certificado reconocido que cumplan los requisitos legales (artículo 3 de la Orden de Presidencia 1551/2003). h) El Cifrado de las notificaciones, cuando así lo establezca una Ley o lo estime necesario el órgano notificador (artículo 6 de la Orden 1551/2003).

## **8.- LA PUBLICIDAD Y CONTENIDO DEL NUEVO LIBRO DE ENTRADA. PROBLEMAS DEL SISTEMA ELEGIDO.**

El acceso al Libro de Entrada debe entenderse como un acceso al libro mismo que tiene un carácter informático, posibilidad que está motivada porque en ese Libro de Entrada

no existen datos sensibles necesitados de protección, pues su contenido legal se limita a “la persona presentante del documento, tiempo exacto de la presentación, medio de presentación y la identificación de la finca afectada” (artículo 248.2 párrafo 1º de la LH). Por ello, no debe utilizarse la reforma del Reglamento Hipotecario para ampliar el contenido del libro de Entrada, desnaturalizándolo y asimilándolo prácticamente al Libro Diario, pues la ampliación de su contenido iría en contra de la inmediatez en la actualización que la Ley proclama.

La publicidad del Libro de Entrada, tal como ha sido configurada legalmente, se limita a señalar que existe un título pendiente de presentación relativo a una determinada finca para que el interesado valore la firma o no del documento, de modo similar a como ocurre en el artículo 354 letra a) del Reglamento Hipotecario respecto de “las solicitudes de información relativas a la misma finca recibidas de otros Notarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores”, datos que también constan sólo en el Libro de Entrada.

Por tanto, para que el sistema sea eficaz, es necesario establecer un mecanismo que permita la coordinación instantánea y automática entre el documento que por cualquier modo accede al Registro (Libro de Entrada) y los folios registrales correspondientes a las fincas que comprende. Este mecanismo debe venir determinado por las exigencias formales que se establezcan para la identificación de las fincas en el asiento que se practique en el Libro de Entrada.

Así, se considera imprescindible que el sistema telemático de consulta del Libro de Entrada se instrumente de forma que la búsqueda y acceso se realice exclusivamente por número de finca registral, permitiendo consultar al funcionario y conocer los títulos relativos a la finca que le interesan y dejando fuera todos los datos cuyo conocimiento, al referirse a fincas distintas, no está amparado por la finalidad con la que la consulta se realiza.

Una segunda exigencia es que, si el título se presenta por medios telemáticos, el programa informático que se elabore al efecto, deberá contener un *campo XML* para la captura automática del número que registral de la finca o fincas afectadas. Si la presentación se realiza por fax o mediante la aportación material del documento en la oficina, el número que corresponda a cada finca en el Registro deberá estar expresado en un *código de barras* o en un operativo semejante, que permita su lectura inmediata mediante la utilización de un lector óptico u otro dispositivo electrónico similar.

La presentación telemática del título y la publicidad del Libro de Entrada configurada en la nueva Ley, si la presentación telemática fuera la única permitida fuera de las horas de oficina, constituiría un sistema bastante perfecto de publicidad. Pero, el privilegio que se concede a la presentación telemática respecto a la presentación por fax, ya que, fuera de horas de oficina, se considera que es la única forma de conseguir el acceso al Registro con prioridad desde el momento exacto de la remisión, supone en sí misma un atentado a dicho principio de prioridad, y se estima que los problemas surgirán a estos efectos van a ser mayores que aquellos que se tratan de solucionar.

## **9.-NECESIDAD DE PERÍODO TRANSITORIO PARA LA PUBLICIDAD TELEMÁTICA.**

En primer lugar, respecto de la digitalización de los Libros, se considera que no puede utilizarse para la publicidad telemática sin intermediación del Registrador, pues no debe olvidarse que la misma se ha efectuado exclusivamente con fines de conservación del archivo y herramienta interna (seguridad para el caso de incendio, robo, etc) y no con fines de publicidad; ha sido realizada por personal ajeno al Registro contratado por el Colegio de Registradores, lo que puede implicar errores y omisiones, y , sobre todo, porque la legislación sobre protección de datos y la propia hipotecaria lo prohíbe al contener datos sensibles.

En cuanto a la utilización de los índices registrales informatizados de fincas y personas que, conforme a lo dispuesto en el artículo 398.a) del Reglamento Hipotecario, se llevan en los Registros, tampoco puede usarse para esa publicidad pues la obligación que tal precepto impone a los registradores, es la de llevar los índices de personas y fincas “*mediante procedimientos informáticos*”, pero no la de configurar un sistema informático que permita realizar la publicidad formal telemática automáticamente sin intermediación o tratamiento profesional previo del Registrador. Además se limitaba a las inscripciones posteriores a 1950 y en la mayoría de los Registros se efectuó por personal ajeno a los Registros, por lo que pueden existir errores y omisiones.

Por ello, y en aras a la seguridad jurídica, se entiende necesario un período transitorio, en qué se vaya configurando el indicado repositorio de notas simples, sobre la base del cotejo y firma de procedimiento, manteniéndose el plazo de 24 horas con intermediación para el acceso de los funcionarios y autoridades a las fincas que no contuvieran la validación (primera nota simple notarial, de autoridad o funcionario electrónica), e inmediato sin intermediación para las que lo tuvieran. Paralelamente, deberá existir un índice localizador de notas electrónicas ya expedidas, para controlar el estado de la adaptación y conocimiento previo del solicitante.

## **10.-RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR EN LA PUBLICIDAD FORMAL.**

**A). Responsabilidad penal.-** El artículo 398 del Código Penal tipifica la falsedad cometida por un funcionario público en la emisión de una certificación. Se trata de un delito de falsedad ideológica que puede cometer el Registrador que dolosamente altera el contenido esencial de una certificación u omite en ella alguna circunstancia relevante. Se trata de un delito que no admite la comisión culposa. El mismo tratamiento deben tener las notas simples informativas, porque, si bien es controvertida la naturaleza de este medio de publicidad formal, no cabe duda que a efectos penales se equiparan a certificaciones. Otro tanto ocurre con la publicidad telemática, ya que el nuevo Código Penal ha superado la idea de documento=papel y engloba en tal concepto cualquier soporte material que incorpore datos, hechos o narraciones. (art. 26 CP)

Por el contrario, la alteración de la base informática a la que podrán acceder directamente y sin intervención del Registrador ciertas autoridades y funcionarios, plantea la duda de si constituye un delito de falsedad de certificación, tipificada en el artículo 398 del Código Penal, o el delito general de falsedad de documentos realizada por un funcionario público que el artículo 390 sanciona con una pena más severa. En este caso, el delito sería susceptible de comisión culposa, conforme a lo dispuesto por el artículo 392.

**B). Responsabilidad civil.-** Los errores y las omisiones cometidos en las certificaciones pueden generar responsabilidad extracontractual a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.902 del Código Civil y 296.5º de la Ley Hipotecaria. La posible responsabilidad civil originada por las notas simples informativas resulta del mismo artículo 1.902 y del nuevo artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria. Lo mismo cabe decir de los casos de publicidad telemática.

En caso de acceso directo telemático, las autoridades y funcionarios que accedan directamente y sin intervención del Registrador al contenido del Registro, serán únicos responsables de los daños que causen por la errónea apreciación del contenido de los asientos o por omisión de su consulta cuando esta fuere procedente. El Registrador sólo será civilmente responsable del contenido de las bases de datos informatizadas a través de las cuales se haga el acceso directo, si ha intervenido en su elaboración. No lo será en los casos en que dichas bases se elaboren, en cumplimiento de algún precepto legal, por personas o empresas contratadas al efecto, como ocurrió en el caso de la D.T 19ª de la Ley 24/2001

**C). Responsabilidad disciplinaria.-** En la enumeración de infracciones administrativas que contiene el artículo 313 de la Ley Hipotecaria, no existe ni una sola referencia expresa a la publicidad formal. Si se tipifica como falta muy grave *“el incumplimiento reiterado de facilitar el acceso telemático a los libros del Registro”*a. (art. 313.B).f)). Igual carácter atribuye la D.T. 19ª de la Ley 24/2001 *“al incumplimiento ...del deber de trasladar a soporte informático en el plazo establecido”* el contenido de todos los asientos del Registro.

## **11.- LA UTILIZACIÓN DE LAS BASES DE DATOS REGISTRALES PARA LA CALIFICACIÓN.**

El actual párrafo segundo del artículo 222-8 de la Ley Hipotecaria, introducido también por la Ley 24/2001, establece imperativamente que “Los Registradores, en el ejercicio de su función pública, estarán obligados a colaborar entre sí”, y dado que la finalidad fundamental del Registro es dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario y que para ello el Registrador debe controlar la validez de los títulos que acceden al Registro, dicha colaboración debe de tener como una de sus funciones principales el suministrar los datos de que se dispongan para poder efectuar la referida calificación, incluido lo relativo a la representación.

Este artículo 222-8 de la Ley Hipotecaria es una aplicación al ámbito del sistema registral de la obligación general de colaboración de las Administraciones Públicas recogido en el artículo 4 de la LRJAP. Dice el citado artículo que las Administraciones Públicas (léase Registros de la Propiedad) deberán entre otras obligaciones “c) facilitar a las otras administraciones (léase Registros) la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus competencias” y que “a efectos de lo dispuesto, las administraciones públicas podrán solicitar cuantos datos, documentos o medios probatorios se hallen a disposición del ente al que se dirija la solicitud”.

Refuerza también la utilización de estos medios de calificación inherentes al sistema registral, el artículo 35-f de la LRJAP según el cual los ciudadanos tienen derecho “a no presentar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante” y, en cuanto al uso para ello de la interconexión informática de los Registros, el artículo 45

de la misma Ley al señalar que “las administraciones públicas impulsarán la utilización de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos para el desarrollo de su actividad y en el ejercicio de sus competencias”.

En este camino evolutivo, la Ley 24/2005 de 18 de noviembre de reformas para el impulso de la productividad, establece la posibilidad de presentación telemática en los Registros y el acceso telemático a los mismos para obtener información, y legaliza la consulta al “flei” y ficheros similares por los Registradores de la Propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 222-10 de la LH reformado, según el cual todo empleado o funcionario público (el Registrador lo es) podrá tener acceso telemático al contenido de los libros del Registro (de todos los Registros) por razón de su oficio y cargo y en cumplimiento estricto de las funciones que le atribuye la legislación vigente (calificar); pues debe tenerse en cuenta que este artículo es también aplicable al Registro Mercantil en virtud de la remisión general que el artículo 80 del RRM hace a la legislación hipotecaria en todo aquello que sea compatible y de la remisión expresa que a dicho artículo hace el 23-4 del Código de Comercio.