



Registradores de España

GARANTÍAS REALES Y MEDIOS ELECTRÓNICOS

XV CONGRESO CINDER

FORTALEZA, NOVIEMBRE DE 2005

GARANTÍAS REALES Y MEDIOS ELECTRÓNICOS

Los medios electrónicos permiten elevar la seguridad en la constitución de la garantía real, así como en el mantenimiento y en la extinción de la misma, especialmente en el supuesto de una ejecución puramente electrónica de la misma.

Mayor seguridad, fiabilidad, agilidad, control y transparencia que en los procedimientos basados en el papel, y con menores costos transaccionales.

La máxima expresión de estas notas, que se pueden resumir en seguridad y agilidad, lo constituye el “Registro Electrónico de Derechos”, signo de los nuevos tiempos e institución perfecta para dar seguridad y credibilidad a los dos mercados: el real y el incipiente mercado virtual, fruto de la contratación a través de Internet.

Porque los mercados necesitan seguridad para desarrollarse y confiar en las inversiones que se producen a través de ellos, y porque sólo la seguridad del mercado trae consigo el desarrollo económico.

En la presente ponencia se analiza la relación entre los medios electrónicos y las garantías reales desde el punto de vista formal: Los nuevos medios electrónicos han facilitado enormemente la seguridad formal de la contratación en cuanto a la identificación de las personas, análisis de su capacidad para un determinado acto o contrato, integridad de los documentos electrónicos, seguridad de su conservación y remisión electrónica.

Asimismo, desde el punto de vista funcional, los medios electrónicos permiten la elaboración sencilla y rápida de análisis o estadísticas acerca del desenvolvimiento de los mercados y de la incidencia en los mismos de las garantías reales. Datos preciosos para conocer la marcha del mercado.

En la presente ponencia se analizan la incorporación de los medios electrónicos a las fases de constitución de la garantía real, mantenimiento y extinción de la misma, con especial referencia a la publicidad registral a través de Internet, la firma electrónica y la presentación de documentos electrónicos en el registro, las inscripciones electrónicas, las medidas de seguridad que protegen el archivo electrónico, así como la ejecución electrónica de la garantía, por medio de la subasta del bien.

INDICE:

- INTRODUCCIÓN

1.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

1.1.- Fase de negociación interpartes previa a la constitución de la garantía

A).- Publicidad formal electrónica

B).- Operativa de la publicidad formal electrónica de los bienes ofrecidos como garantía.

C. Publicidad formal electrónica en el registro mercantil: FLEI

1.2.- Formalización del contrato de garantía real y envío del mismo al Registro.

A).- Formalización del contrato en formato electrónico: Creación del documento electrónico.

B).- Envío del documento electrónico de la garantía real al Registro

C.- Descripción de la operativa de funcionamiento de HERMESWEB:

1.3. Protección a los consumidores

1.4 Consulta del estado de tramitación del documento enviado al registro.

1.5 Notificaciones fehacientes electrónicas

1.6 Título de la garantía real constituida: el Título Registral Electrónico

2.- MANTENIMIENTO ELECTRÓNICO DE LA GARANTÍA REAL CONSTITUIDA

3.- EXTINCIÓN ELECTRÓNICA DE LA GARANTÍA REAL y LA EJECUCIÓN ELECTRÓNICA

INTRODUCCIÓN

Relación entre garantías reales y desarrollo económico y entre medios electrónicos y Registro Electrónico.

Las garantías reales de contratos de crédito o préstamo operan como verdadero motor de impulso a la economía. La seguridad en las relaciones comerciales o privadas es absolutamente necesaria para que prospere un mercado dinámico y ágil. A las propias condiciones de organización y seguridad de ese mercado debe añadirse un sistema de garantías reales voluntarias que respalde las operaciones económicas, de tal forma que los intervinientes en el mismo tengan la seguridad de que se verán resarcidos en caso de incumplimiento de las obligaciones de la contraparte de forma rápida y fiable.

Por tanto, es esencial a la garantía real la rapidez y facilidad en su constitución, ofreciendo a los contratantes plena información acerca del estado jurídico (titularidad y cargas) del bien ofrecido como garantía. Es esencial que una vez constituida la garantía ésta sea conocida por todos en el mercado, y asegurada su existencia hasta que concurren las causas establecidas de extinción. Y es también esencial que en la fase de extinción de la misma, ésta solo pueda tener lugar por los motivos legalmente establecidos y en el caso de extinción por ejecución ante un incumplimiento contractual, que ésta ejecución sea realmente ágil, transparente y pública al mercado y con todas las medidas de seguridad que eviten distorsiones del procedimiento que puedan llegar a frustrar las expectativas del ejecutante.

La única manera de poder dar satisfacción plena a todas esas premisas es a través de la utilización de las nuevas tecnologías, de los medios electrónicos, que permiten dar agilidad, transparencia y publicidad a todo el procedimiento, a la vez que absoluta seguridad y fiabilidad. Condiciones necesarias para que el mercado funcione plenamente.

Medios electrónicos y análisis de datos o estadísticas

Es fundamental para conocer la marcha del mercado el poder saber con seguridad y de manera objetiva los datos del mismo en relación a la inversión, capital adeudado en préstamos, cantidad de garantías reales constituidas, condiciones de las mismas, plazos de ejecución de estas garantías, etc, etc.

Una vez más, los medios electrónicos se revelan como los únicos eficaces para poder ofrecer esa información con seguridad y rapidez, ya que éstos posibilitan que la información guardada en formatos estructurados en las bases de datos registrales (formato XML) pueda ser remitida de manera lógica

y ordenada al centro de análisis estadístico que puede ofrecer así en tiempo record análisis y estadísticas acerca del desenvolvimiento del mercado o de sus reacciones.

Prueba de ello es la estadística registral inmobiliaria presentada por los Registradores Españoles en el año 2004, que permite conocer con exactitud y objetividad la realidad del mercado inmobiliario español.

Estudiaremos la relación entre garantías reales y medios electrónicos atendiendo a las distintas fases de la vida de la garantía real: constitución, mantenimiento y extinción, teniendo en cuenta que todo lo que se expone es válido tanto para las garantías reales sobre inmuebles como sobre muebles.

1.- CONSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA REAL POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

1.1.- Fase de negociación interpartes previa a la constitución de la garantía

Antes de la constitución de la garantía real, existe una fase de negociación previa entre las partes en la que la obtención de información segura y rápida es esencial, ya que la información condiciona totalmente la negociación y los posibles acuerdos a que las partes puedan llegar.

Es esencial conocer la capacidad para contratar de cada una de las partes, así como el estado jurídico del bien ofrecido como garantía, en cuanto a su titularidad y posibles cargas existentes sobre el mismo, así como su realidad física (medidas, linderos, usos a que puede ser destinado) y otro tipo de condicionantes que le puedan afectar (como, por ejemplo, limitaciones medioambientales, urbanísticas o administrativas que puedan recaer sobre el mismo). La información sobre estos extremos contribuye a la decisión de las partes para cerrar la negociación y fijar el valor de mercado de la operación, conociendo y asumiendo únicamente aquellos riesgos que voluntariamente quieran correr.

Los medios electrónicos permiten obtener toda esa información del Registro a través de Internet, en tiempo real y con absoluta seguridad, lo que agiliza notablemente la contratación.

Así, en España, el Colegio de Registradores lleva varios años ofreciendo estos servicios de información a través de Internet a través de los sistemas FLOTI (Fichero Localizador de titularidades inscritas) FLEI (Fichero Localizador de Entidades Inscritas), FLOMI (Fichero Localizador de Muebles Inscritos). Todos ellos ofrecen la información jurídica registral de forma inmediata y segura. Además se une a estos sistemas el denominado GEOBASE que ofrece la información física de las fincas a través de fotos satélite de todo el territorio nacional, georeferenciadas a través de las coordenadas geodésicas con la cartografía catastral y los planos parcelarios de las fincas. Esta información física de la finca unida a la jurídica permite conocer exactamente la situación en que se encuentra el inmueble ofrecido como garantía, y además, GEOBASE permite añadir tantas capas de información como sea necesario, para ofrecer datos incluso extratabulares como limitaciones medioambientales, urbanísticas o administrativas, e incluso datos que los propios titulares registrales de las fincas deseen hacer públicos, como por ejemplo, propiedad en venta o en alquiler.

La publicidad electrónica a través de Internet es esencial e insustituible: Las partes pueden conocer el estado real con plena certeza y total garantía jurídica de las propiedades y sus cargas, incluso en línea. A esta labor ayuda enormemente GEOBASE y su fusión con informaciones relevantes como limitaciones urbanísticas, medioambientales, etc.

Ello facilita los trámites de investigación en la concesión de créditos y garantías reales accesorias, además de proteger a los ciudadanos de negociaciones abusivas basadas o excusadas en los hipotéticos “riesgos” de la operación para el prestamista. La celeridad, seguridad, transparencia y eficacia jurídica de la información registral lo resuelve.

Veámoslas con más detalle:

A).- Publicidad formal electrónica

En los últimos años la seguridad de las transacciones inmobiliarias ha experimentado una notable mejora como consecuencia de estos novedosos instrumentos de distribución de la publicidad registral, que, por la rapidez y facilidad instrumental del acceso a la información y la idoneidad y fiabilidad de su contenido, han alcanzado un gran predicamento en la contratación.

En estos sistemas, la información registral se sirve al usuario mediante acceso remoto, a través de la red general o Internet, permitiendo una participación mucho más libre y directa de los interesados en la información registral, lográndose una celeridad en la información perfectamente ajustada a

las necesidades del tráfico –en el caso del FLEI, el suministro de la información se realiza en línea, con carácter automático desde la base de datos registral-, y con la garantía, además, de la permanente integridad de la información.

Este sistema se completa con un sistema de notificación al titular registral, tanto de las peticiones realizadas sobre sus bienes en los tres últimos años, como de las que se puedan realizar en el futuro, estableciendo un plazo máximo de un año. En ambos casos, excluyendo de la notificación las informaciones solicitadas u ordenadas por la autoridades judicial.

A.1.- Notas simples y ficheros localizadores

La publicidad de los índices y ficheros informatizados se realiza mediante nota simple informativa, cuyo contenido no se extenderá, en ningún caso, a los datos de carácter personal que resulten protegidos.

La nota simple tiene valor puramente informativo y reproduce con fidelidad, dentro de los límites que resulten del interés legítimo del solicitante, los datos requeridos en la misma forma en que aparezcan incorporados al índice o fichero informático respectivo, sin necesidad de cotejo con el contenido de los Libros, sin atribuir al solicitante otros derechos que los de rectificación, cancelación, oposición y demás reconocidos por la legislación de protección de datos de carácter personal. El Registrador responde exclusivamente de la correspondencia exacta de la nota con el contenido del fichero informático, pero no garantizará que ello a su vez se corresponda con el contenido de los Libros del Registro, para lo cual deberá solicitarse certificación registral.

Del mismo modo, los Registradores facilitan información, mediante nota simple informativa, de los datos contenidos en el índice general informatizado constituido por los ficheros localizadores, cuya llevanza corresponde, con carácter exclusivo, al Colegio de Registradores de la Propiedad.

a) Sistemas de información registral a través de Internet

Las solicitudes de información registral que se cursen a través de Internet se centralizan necesariamente en un portal único a cargo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, a través del cual se produce, mediante los formularios e instrumentos de ayuda precisos para facilitar las búsquedas, la recepción de solicitudes, la transmisión de información y la facturación y cobro correspondiente.

A través de la red de intercomunicación constituida por la Intranet privada registral, los Registradores también reciben solicitudes de certificaciones registrales cursadas ante otros Registradores de la Propiedad y Mercantiles. En estos casos, el Registrador ante quien se curse la solicitud apreciará si existe interés en la obtención de la información, archivará los datos de identidad del solicitante y remitirá la petición al Registrador que deba proporcionarla. Éste, al recibir la solicitud, apreciará su competencia territorial, comprobará la conformidad de los datos remitidos con los registrales, en particular la coincidencia de los nombres y apellidos y documento oficial de identidad de la persona respecto de la cual se solicita información, calificará los asientos del Registro y enviará la información al remitente. El Registrador que envió la petición, una vez atendida, dará la información como remitida por el Registrador responsable.

b) Ficheros Localizadores

Los índices generales informatizados de las fincas, derechos, entidades o personas inscritas en los distintos Registros, están constituidos por uno o varios ficheros localizadores informatizados, que permitan determinar el Registro en cuyo archivo se encuentran. Tales ficheros son llevados por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el cual promueve la aplicación de nuevas tecnologías que faciliten el cumplimiento del principio de publicidad formal, para lo que supervisa la elaboración, distribución y mantenimiento de los equipos técnicos, de prestación de servicios y servidor web que considere necesarios, a cuyo mantenimiento colaboran todos los Registradores, mediante las cuotas que al efecto se aprueben por dicho Colegio.

Los Registradores, a fin de facilitar la publicidad formal, por consulta del fichero localizador, suministran noticia de la existencia de titularidades registrales en cualquier Registro a favor de personas físicas o jurídicas determinadas, siempre que exista interés en el peticionario.

Quedan archivadas todas las consultas realizadas a través de los ficheros localizadores. Los titulares de los datos de carácter personal o sus causahabientes podrán consultar gratuitamente los datos sometidos a tratamiento que les afecten así como la identidad de quienes los hayan consultado. Este derecho podrá ejercitarse una vez cada doce meses mediante comparecencia ante un Registrador o mediante solicitud con firma legitimada o electrónicamente avanzada. Si no hubiere habido variación respecto a la última consulta realizada por el titular, la respuesta podrá limitarse a este

extremo. La consulta y su respuesta podrá realizarse por escrito, telemática o electrónicamente.

A.2.- Certificaciones

El decidido avance de la tecnología de la información, unido a la confianza que, cada vez con más firmeza, muestra la sociedad hacia los nuevos sistemas de documentación con firma electrónica, hace imprescindible la incorporación a dicha órbita, desde la perspectiva legal y de modo completo, de la publicidad registral.

En la actualidad, sin embargo, la extraordinaria seguridad que ofrecen los modernos sistemas de firma electrónica permite extender los beneficios de esta nueva tecnología a todos los ámbitos del tráfico jurídico, haciendo posible la efectiva generalización del tráfico documental electrónico, permitiendo a todos los sectores sociales obtener todos los beneficios que derivan del mismo.

La Ley no puede desconocer, sin embargo, las particularidades propias de las labores de localización de información cuando ésta se refiere a datos objeto de tratamiento informatizado. La plena accesibilidad de tales datos, por su propio sistema de almacenamiento y gestión, sólo es posible a través de instrumentos de carácter también electrónico. Es necesario, por ello, que el sistema de publicidad registral, bajo la gestión profesional y responsable de los propios registradores, disponga de algún mecanismo fiable, que sirva de soporte electrónico para la búsqueda de la información.

Se requiere, por tanto, un sistema lógico de localización electrónica de los datos registrales, accesible de modo general, que disponga además de enlaces automáticos hacia el registro correspondiente, y a través del cual pueda realizarse la inmediata suscripción electrónica de la solicitud de información registral. Dicho canal de búsqueda de datos y solicitud de publicidad hacia los registros no debe suponer, sin embargo, un límite a la posibilidad general de comunicación directa de los ciudadanos con el registro. Tan sólo tendrá como finalidad servir de herramienta de cooperación para la localización y distribución de información registral, en beneficio del tráfico y sin perjuicio de cualesquiera otros medios legítimos que permitan la búsqueda y solicitud de los datos. Finalmente, el sistema de documentación electrónica de la publicidad registral debe garantizar la correcta recepción de la certificación autorizada con firma electrónica. A tal fin, el Colegio de Registradores dispone también de un sistema seguro de comunicación y entrega a los usuarios de la certificación registral electrónica, sobre la base del recibo suscrito con firma electrónica por el destinatario, que permita la constancia fehaciente de la

recepción. Todo ello, sin perjuicio, claro es, de la posibilidad de realizar la comunicación y entrega de la certificación electrónica a través de cualesquiera otros sistemas que cumplan con los requisitos de seguridad y fehaciencia establecidos por la propia Ley.

La solicitud de certificación electrónica, además de los requisitos generales, deberá necesariamente indicar la dirección de correo electrónico en la que el interesado podrá recibir los avisos derivados de su solicitud. Asimismo, el interesado podrá solicitar el traslado de la certificación a un soporte físico, magnético u óptico.

El Registrador, dentro del plazo establecido para expedir la certificación, procederá a autorizarla mediante el uso de su firma electrónica, enviando de forma inmediata el correspondiente aviso de recogida a la dirección de correo electrónico que figure en la solicitud.

La certificación autorizada en forma electrónica tiene el mismo valor y eficacia jurídica que la certificación ordinaria y el soporte en que se hallen los datos firmados es admisible como prueba documental en juicio.

El portal único del Colegio de Registradores proporciona acceso remoto a los ficheros localizadores y dispone de un enlace que permite al interesado la formalización electrónica de su solicitud de certificación en relación con los datos localizados. Las reproducciones, reenvíos o traslados a papel o nuevo soporte físico, magnético u óptico, de las certificaciones electrónicas que hubieran sido expedidas con anterioridad tendrán el valor y los efectos de una nueva certificación.

A.3.- Información registral a expedir con motivo de la preparación de documentos inscribibles

En cuanto a las solicitudes de información realizadas con motivo de la preparación de documentos inscribibles, revisten la forma de certificación, permitiendo que sean realizadas por todos los operadores jurídicos, Autoridades judiciales, administrativas, notarios, abogados y procuradores, así como por el titular registral, contemplando la utilización de medios tecnológicos avanzados, el plazo y el contenido típico de esta clase de certificaciones, incluyendo asientos de presentación y solicitudes pendientes o realizadas en los diez días anteriores, así como la notificación de los asientos de presentación o solicitudes de información recibidos en los nueve días siguientes.

Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales, que resulten necesarias

para la preparación de documentos inscribibles por las Autoridades judiciales, administrativas, notarios, abogados y procuradores, así como por el titular registral, se realizarán por el sistema especial telemático de recepción instalado en los Registros, con firma electrónica reconocida identificativa del solicitante.

El Registrador expedirá certificación, bajo su responsabilidad, en la que transcribirá la identificación de la finca, si sus datos variasen respecto de los de la solicitud de información, la identidad del titular o titulares de los derechos inscritos sobre la misma, y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar sintéticamente las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o derechos inscritos. La certificación comprenderá, además, los asientos de presentación vigentes relativos a la finca solicitada, por hallarse pendiente de inscripción el documento a que se refieran, y las solicitudes de información respecto de la misma finca recibidas de otros peticionarios, pendientes de contestación o remitidas en los diez días naturales anteriores.

El Registrador enviará telemáticamente la certificación a través del sistema de Notificaciones fehacientes electrónicas con su firma electrónica reconocida identificativa, y de forma tal que pueda obtener el acuse de recibo del receptor de la misma con el sellado de tiempo del momento exacto de tal recepción.

El Registrador, dentro de los nueve días naturales siguientes al de remisión de la información, deberá comunicar también al peticionario, 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. Idéntica obligación incumbe al Registrador respecto de las solicitudes posteriores de información registral relativas a la misma finca y que, procedentes de otros solicitantes, reciba en el plazo indicado.

Si se solicita expresamente la información para un día determinado, el Registrador la enviará el día señalado con referencia a lo que resulte del cierre del Diario el día inmediatamente anterior.

Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente.

B).- Operativa de la publicidad formal electrónica de los bienes ofrecidos como garantía.

B.1.- Inmuebles: FLOTI

Los usuarios acceden a la página de búsqueda de información registral a través del sitio web de los Registradores de España (www.registradores.org) y se identifican por medio de usuario y contraseña. Así entran en una pantalla de búsqueda, en la que podrán realizar la búsqueda de la finca por el titular, el nº de finca, referencia catastral, e incluso, en un futuro inmediato, a través de las fotos satélite georeferenciadas con el plano parcelario. También se desarrollará la posibilidad de solicitar y obtener la información a través de un teléfono móvil, incluso localizando la finca por medio de GPS instalado en el propio teléfono móvil.

El sistema devuelve en el acto la información jurídica relativa al titular, cargas y a la existencia de documentos pendientes de despacho sobre la finca en cuestión. Igualmente se facilitará en el acto la información física relativa a la superficie, linderos y la foto y plano de la finca, así como limitaciones medioambientales, urbanísticas o administrativas, e incluso datos que los propios titulares registrales de las fincas deseen hacer públicos, como por ejemplo, propiedad en venta o en alquiler. Toda esta información estará referida temporalmente a la última actualización de los índices registrales.

“Información continuada”: Si el usuario lo desea podrá solicitar que se le informe durante los 10 días siguientes de cualquier modificación de estos extremos. Así podrá conocer inmediatamente cualquier hecho que pueda afectarle en la negociación de la garantía.

Además podrá solicitar una certificación del Registrador sobre estos extremos.

B.2.- Muebles: FLOMI

En el caso de que lo que se ofrezca como garantía sean bienes muebles, el buscador a utilizar sería el denominado “FLOMI”, de mecánica de funcionamiento similar a la ya descrita para FLOTI.

C). Publicidad formal electrónica en el registro mercantil: FLEI

Cuando en la contratación intervengan personas jurídicas, se puede conocer de inmediato la realidad sobre la existencia de las mismas, su objeto social, limitaciones a su capacidad de obrar derivadas de capacidad...

La información mercantil más completa de Europa

La información a la que tendrá acceso el usuario es la que se encuentra recogida en los Registros Mercantiles de España. Se trata de una información completa, de más de un millón y medio de sociedades, porque incluye datos que sólo se pueden conocer a través de estos Registros. Este Sistema de Información Mercantil es el más completo de la Unión Europea, ya que facilita mayor volumen de datos económicos que los servicios de información mercantil más avanzados de Europa, como el francés, el británico, e incluso el suizo.

Los aspectos más importantes del Sistema de Información Mercantil creado por el Colegio de Registradores de España son los siguientes:

Ofrece una información instantánea que se actualiza cada vez que se produce una inscripción en cualquiera de los Registros Mercantiles.

La Información es directa, sin interpretación alguna, ya que se suministran todos los datos existentes en el Registro.

Es una información sin intermediarios que se pone directamente a disposición del usuario.

Se trata de una información continua, que se suministra durante las 24 horas del día, todos los días del año.

Información mercantil de las compañías y entidades inscritas.

Esta información contiene datos como la denominación y domicilio social de la entidad, la fecha de inicio de las operaciones, el capital social suscrito y el capital social desembolsado, la estructura elegida por la sociedad para el órgano de administración, etc.

Además, se puede encontrar información sobre situaciones especiales en las que se pueda encontrar la sociedad, como por ejemplo disolución, fusión, escisión o liquidación de la sociedad, cierres registrales, bajas provisionales en el censo de entidades de Hacienda, anotaciones preventivas practicadas en el Registro, etc.

También se puede acceder a la relación de administradores con cargo inscrito en el Registro Mercantil y de todos los apoderados vigentes de una sociedad.

Información contable de las compañías y entidades que cumplen con su obligación de depósito de cuentas anuales en los Registros Mercantiles de España.

La información contable a la que se puede acceder a través del Sistema de Información Mercantil creado por el Colegio de Registradores de España, se compone del balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria y los informes de gestión, auditoría y acciones propias.

Seguimiento continuado de empresas.

Con el "Seguimiento Continuado de las Empresas" se posibilita la recepción de información, automáticamente y a domicilio, sobre cualquier circunstancia que produzca o pueda llegar a producir alguna variación en el contenido del Registro Mercantil, en relación con algún sujeto o entidad inscrito, o sobre el hecho de tenerse por efectuado algún depósito de cuentas anuales.

Estatutos sociales vigentes.

Con el propósito de dar respuesta a reiteradas solicitudes de nuestros usuarios, los Registros Mercantiles están procediendo a la paulatina incorporación de los ESTATUTOS de las Sociedades a sus respectivas bases de datos. La posibilidad de su obtención sólo aparecerá en aquellas sociedades que ya los tengan incorporados.

Sociedades en formación.

El sistema suministra información respecto de aquellas entidades de las que ya ha sido otorgada ante Notario la escritura pública de constitución, pero cuya primera inscripción no ha sido aún practicada, encontrándose en tramitación. El conocimiento y localización de esa tramitación se entiende que es de gran importancia, al fortalecer la seguridad del tráfico jurídico y dotar de mayor confianza a los terceros que contratan con sociedades en tal situación.

Facultades de apoderados y otros cargos.

Este servicio permite, con relación a los APODERADOS Y OTROS CARGOS, conocer, además de la fecha y datos del Notario autorizante de la escritura de poder, el CONTENIDO LITERAL DE SUS FACULTADES. Con ello se trata, también, de dar respuesta a reiteradas solicitudes de nuestros usuarios.

Ampliación del extracto de las inscripciones practicadas.

Próximamente se va a incorporar la posibilidad de obtener en opción independiente una relación más detallada de las últimas inscripciones practicadas respecto de cada Sociedad, con la misma información, al menos, que la que es objeto de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Acceso a la información de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En virtud de acuerdo firmado con la Comisión Nacional del Mercado de Valores, existe un link informático recíproco que permite acceder a la información existente en la otra institución en cuanto a las sociedades cotizadas.

Instalación de terminales de Información Registral

Están funcionando en fase experimental Terminales de Información Registral, instalados en los Registros Mercantiles de España, que suministrará la misma información, sin necesidad de que el usuario tenga ordenador o conexión a Internet.

Este Terminal de Información Registral, previsto en el Reglamento del Registro Mercantil, es un punto de información que contiene un ordenador, pantalla táctil, lector de tarjetas e impresora con su correspondiente software, que conecta al usuario con el Servicio de Información Mercantil.

Seguimiento continuado de sociedades inscritas

El Servicio de Información también permite que cualquier usuario se dé de alta en un programa de seguimiento continuado de las empresas, y que le notificará cualquier modificación que se produzca en los datos que figuran en el Registro Mercantil correspondiente.

Forma de acceso

El usuario podrá acceder a toda esta información a través de Internet, acudiendo a la dirección www.registradores.org, mediante dos fórmulas: usuarios abonados y usuarios no abonados u ocasionales. Los primeros podrán utilizar el servicio abonándose mediante una clave de usuario y una contraseña, cargando periódicamente el costo de la información solicitada en la cuenta corriente que indiquen; y a los segundos se les cargará el costo de la información solicitada en su tarjeta de crédito.

Informaciones gratuitas

El Servicio de Información Mercantil también facilita de forma totalmente gratuita la localización, en el Registro Mercantil correspondiente, de las más de un millón seiscientas mil de sociedades inscritas en los Registros Mercantiles.

Además, se pueden conocer las sociedades cuya denominación no se encuentre vigente por causas como extinción, cambio de denominación, etc.

Igualmente, se puede acceder a los datos contables existentes en el Centro de Proceso de Estados Contables del Colegio de Registradores de España. Toda esta información estadística se puede consultar de forma gratuita en la dirección www.registradores.org/iestadis.htm.

En dicha dirección se encuentra la información adecuada sobre la metodología utilizada y la información disponible.

Funcionamiento técnico

El funcionamiento técnico del Sistema de Información Mercantil comienza con la conexión del usuario a través de Internet, para consultar en el fichero de localización de cada uno de los Registros Mercantiles la denominación de las entidades que figuran inscritas. Una vez seleccionada la entidad que se desea consultar, y el tipo de consulta que se quiere hacer (información mercantil o información de cuentas anuales), el Sistema dirige la petición al Registro Mercantil correspondiente. El Registro a su vez genera la información y la devuelve por el mismo sistema al usuario, que la recibe en su pantalla de ordenador.

Con la creación de este Sistema de Información Mercantil, el Colegio de Registradores de España pretende adecuar la Institución Registral al nuevo marco económico y social al que se enfrenta la sociedad española, tanto desde el punto de vista de la internacionalización como del incremento de la actividad económica y la extensión de las nuevas tecnologías de la información.

1.2.- Formalización del contrato de garantía real y envío del mismo al Registro.

Una vez terminadas las negociaciones y llegado el acuerdo de las partes, éste debe materializarse, formando el contrato que al ser firmado electrónicamente adquirirá la categoría de documento electrónico, según la nomenclatura de la Ley española de firma electrónica de 19 de diciembre de 2003. El documento se elabora por las partes directamente con una herramienta que permite su autenticación electrónica: firma electrónica con comprobación de su vigencia, sellado de tiempo y comprobación de atributos de los firmantes en línea, que además permite enviarlo remotamente a otra

parte firmante y enviarlo de manera segura al Registro directamente sin intermediarios para su inscripción.

A).- Formalización del contrato en formato electrónico: Creación del documento electrónico.

Como venimos diciendo, una de las ventajas de utilizar medios electrónicos es la agilidad que proporcionan en los procesos en los que se incardinan. En el caso que nos ocupa, la constitución de la garantía real se producirá por medio de su inscripción en el Registro, así que es importante que el acuerdo de las partes debidamente documentado llegue cuanto antes al mismo, para evitar la posibilidad de un cambio de las circunstancias registrales que lo haga inviable.

Por ello, el mejor medio de hacerlo es el electrónico, por el cual las partes firmarán un documento electrónico que en el acto podrá enviarse al registro, sin necesidad de intermediarios ni de dilaciones en el tiempo, de forma inmediata.

Evidentemente, el contrato suscrito por las partes debe ser auténtico, para evitar falsificaciones. Para ello, deberá utilizarse la técnica de autenticación por medio del uso de firma electrónica. En este proceso de firma electrónica del contrato y remisión al registro es crucial la utilización de aquel tipo de firma electrónica que dé los máximos niveles de eficacia jurídica y de seguridad, según la legislación de cada país. En España, según la Ley 59/2003 de firma electrónica, la máxima seguridad y el pleno reconocimiento de efectos jurídicos la tiene la denominada “firma electrónica reconocida”, que es la que usan los Registradores españoles.

Así, una vez cerradas las negociaciones, el acuerdo de las partes se plasmaría en un documento electrónico (archivo informático comprensivo del texto del acuerdo). Para ello, bastará que rellenen un formulario en formato XML accesible desde la página web del Colegio de Registradores, en el que dispondrán de los campos necesarios para poder plasmar la totalidad de acuerdos y cláusulas a las que hubieran llegado. La utilización de este formato se debe a que permite la individualización de todos y cada uno de los datos del contrato para poder tratarlos informaticamente, lo que facilita su incorporación a bases de datos. No obstante, se permite el uso de cualquier otro formato que esté dentro de los estándares del mercado, aunque no permita esta incorporación automatizada de los datos. Sin embargo, una de las ventajas adicionales de usar formularios aprobados por el Colegio de Registradores es la comodidad para los usuarios ya que les ofrece un medio sencillo de redactar sus contratos sin olvidar ningún extremo que pueda ser absolutamente necesario.

Este archivo informático deberá firmarse electrónicamente por las partes o sus representantes. Como venimos diciendo, las partes deberían utilizar para ello un sistema de firma electrónica que dé los máximos niveles de seguridad en cuanto a la identificación de las partes, que confirme la representación que, en su caso, digan ostentar, que asegure la validez de los certificados de firma empleados, que permita el aseguramiento de la integridad del contenido del contrato para evitar alteraciones posteriores, y que señale con toda precisión el momento exacto de la firma del documento, en cuanto a que todo ello condiciona la validez y legalidad del propio documento electrónico.

Para dar respuesta a todas estas exigencias, el Colegio de Registradores de España ha desarrollado un sistema denominado HERMES, disponible para su uso desde una página web. HERMES permite la firma segura del documento electrónico y su posterior envío al registro competente. Todo ello en un marco de agilidad y seguridad extrema. Como ejemplo señalamos una serie de medidas encaminadas a garantizar la seguridad de todo el proceso:

- Garantiza la autenticidad y legalidad de la documentación electrónica.

No es bastante con utilizar firma electrónica “reconocida” para garantizar la autenticidad de un documento electrónico: Los documentos electrónicos firmados con certificados de firma caducados o revocados son nulos y no producen efectos jurídicos. Sin embargo, hasta que se descubra ese hecho, el documento electrónico producirá en el tráfico una apariencia de legalidad y validez de consecuencias impredecibles. Hasta ahora era difícil detectarlos en el tráfico, ya que no se diferencian de los válidos hasta que el receptor de los mismos, cuando les llegue a su poder, compruebe la validez de los certificados de firma empleados para firmarlos. Operación que se realiza en ocasiones pasado bastante tiempo desde la firma del documento, tiempo durante el cual este documento, como decimos, tiene plena apariencia de validez y legalidad.

Por todo ello, HERMES verifica automáticamente en el mismo acto de la firma la vigencia del certificado de firma empleado, mediante conexión directa e inmediata con el directorio de certificados de la correspondiente autoridad de certificación, para consultar la lista de certificados revocados (crl) con acceso inmediato a través del protocolo oasp que permite saber ‘on-line’ el estado de cada certificado. Si el certificado no es válido no permitirá al usuario firmar electrónicamente el documento.

Es de destacar la importancia de verificar la vigencia de las firmas en el mismo momento en que se firma, y no posteriormente cuando el destinatario

reciba el documento y pueda comprobarlo: Es en el momento de la firma al que hay que atender para examinar y determinar si el signatario tiene capacidad legal para firmar. Y si no la tiene, no debe permitirse la firma del documento, para evitar que circulen en el tráfico documentos electrónicos nulos con apariencia de validez.

Ello exige a los prestadores de servicios de certificación que sus directorios de certificados (LDAP) deban estar abiertos al público en general, que deban ser accesibles on line, y que deban actualizarse en el acto, en el mismo momento en que se produzcan las revocaciones de certificados de firma electrónica, y no cada cierto periodo de tiempo por lotes de certificados revocados.

En el procedimiento registral la comprobación de la vigencia del certificado debe hacerse siempre en línea y de forma automatizada, en el mismo momento en que tal firma se lleva a cabo. El resultado de la comprobación así efectuada, que está bajo la responsabilidad de la correspondiente Autoridad de Certificación que emitió el certificado, se añade al documento firmado para que lo acompañe siempre y facilite y simplifique enormemente las tareas de verificación de firmas posteriores.

Téngase en cuenta, además que los documentos electrónicos firmados, por el simple hecho de ser electrónicos no están sujetos a plazo alguno de caducidad, pero los certificados de firma sí, por lo que puede ocurrir que se intente la comprobación de la vigencia de la firma cuando ésta comprobación no sea posible técnicamente, por no estar ya publicada en el Directorio de Certificados del Prestador de Servicios de Certificación la información relativa a la validez del certificado de firma en cuestión. O sea, que la necesidad de verificar la firma puede surgir con posterioridad a la desaparición de esta publicidad.

Esta circunstancia cobra especial gravedad con la actual Ley Española de firma electrónica (Ley 59/2003), que obliga en su artículo 10 a los prestadores de servicios de Certificación a mantener accesible al público en el directorio de certificados la información acerca de la validez, revocación o suspensión de un certificado, únicamente durante el tiempo de su vigencia. Si tenemos en cuenta que los plazos de vigencia de los certificados suelen oscilar entre los dos y cuatro años, la posibilidad de no poder verificar las firmas electrónicas de documentos se amplía dramáticamente, ya que es fácil recibir documentos con esa antigüedad, y más aún tratándose de Registros Públicos en los que por su propia esencia y finalidad la documentación tiene vocación de duración indefinida.

Además, la misma ley de firma impone en su artículo 23 al receptor o destinatario de documentos electrónicos la obligación de comprobar la vigencia de los certificados de firma empleados, bajo su propia

responsabilidad.

En definitiva, es inseguro dilatar en el tiempo el momento de comprobar la vigencia de la firma electrónica de un documento, y según se deduce de la propia Ley de firma, el momento adecuado para tal comprobación es el mismo acto de la firma. Y la seguridad aumenta aún más, si el resultado de esa comprobación se une a la firma del documento, bajo la responsabilidad del prestador de servicios de certificación, de suerte que acompañe siempre al documento electrónico firmado. Y naturalmente, si el certificado está revocado, que el sistema no permita su uso para firmar documento alguno.

Por otra parte, tal comprobación debe ser siempre automática, y nunca manual. Piénsese en la enorme cantidad de documentos electrónicos que se gestionan diariamente en los Registros. Si la comprobación de vigencia debiera realizarla el Registro al recibir el documento, sería contradictorio con la finalidad de agilizar el tráfico.

-Comprueba los atributos del certificado de firma

Una de las características que más contribuyen a dotar de seguridad el tráfico en el momento de la formalización del contrato es que HERMES comprueba antes de la firma los atributos del certificado de firma del firmante. Esto es esencial cuando quienes actúan son representantes de personas jurídicas, ya que permite obtener, automáticamente y en línea por medio de una conexión directa con el Registro Mercantil, información acerca de la existencia de la sociedad representada, que su capacidad para actuar en el tráfico no está mermada o disminuida por circunstancias tales como quiebras o suspensiones de pago (de las que es posible que ni siquiera el propio representante tuviera noticia en ese instante), y que la representación invocada existe realmente a favor del firmante y cuales son las facultades de éste para actuar en nombre de la compañía.

Igualmente, si se trata de atributos tales como la profesión o la cualificación profesional del firmante manifestada en el certificado de firma, y que puede servir de base a su intervención en el contrato, HERMES comprueba este dato al conectar con el directorio de certificados del prestador de servicios de certificación para consultar la validez de este certificado, de suerte que si el firmante hubiera perdido su cualidad profesional o atributo, su certificado estaría revocado por el prestador de servicios de certificación, de conformidad con la legislación española de firma electrónica.

-Sellado de tiempo oficial y seguro.

HERMES da en todo momento y a cada proceso un sellado de tiempo seguro, (en formato de hora, minutos y segundos) utilizando para ello la

fuentes de tiempo suministrada por los organismos nacionales que suministren la hora oficial en cada país.

Además de todas estas medidas de seguridad que garantizan la autenticidad y la eficacia jurídica del documento electrónico, la utilización de HERMES es necesariamente simple y sencilla, para permitir que tengan acceso al mismo todos los intervinientes en el mercado, para ello está dotado de una serie de ventajas:

- *Compatibilidad*

Es compatible con certificados de firma expedidos por cualquier prestador de servicios de certificación que emita certificados de firma electrónica reconocida y que estén en el estándar de la Unión Internacional de Telecomunicaciones x-509 v.3, de acuerdo con nuestra normativa sobre firma electrónica

- *Universalidad*

Garantiza el acceso de todos los ciudadanos a estas técnicas electrónicas, por ello funciona sobre los estándares del mercado, utilizando páginas web accesibles por los navegadores más extendidos.

Para la transmisión de información deben utilizarse aplicaciones universales, compatibles con los estándares del mercado, sin exigir aplicaciones específicas, para así poder garantizar el acceso de los ciudadanos a estas tecnologías, como demanda la LRJAE.

- *Funciona 24 horas al día ,los 365 días del año.*

Está abierto su funcionamiento 24 horas al día los 365 días del año, de suerte que para enviar documentos al Registro no es necesario atenerse a los días laborables en horas de oficina. Cualquier día, sea laborable o festivo, y en cualquier momento del día o de la noche podrá realizarse. Esto constituye una innegable ventaja y comodidad para los usuarios del sistema.

- *Integrabilidad*

Pero además de su uso a través de la página web, HERMES puede integrarse dentro de los programas de gestión de los Registros y de las Administraciones y demás personas que se relacionan con los mismos, sin necesidad de utilizar la página web para firmar y enviar documentación a los Registros. Por ello se propone el uso del formato de archivo XML, que

permite que la información del documento pueda estructurarse a modo de etiquetas de información.

- Flexibilidad

Es flexible, ya que permite firmar a varias personas simultánea o sucesivamente la misma información, y además, que los distintos firmantes puedan firmar con distinta intervención o calidad, distinguiéndose, por ejemplo, quién firma como consejero de una sociedad de quien firma como auditor de las cuentas sociales.

Asimismo, permite que tales firmas sucesivas se realicen desde distintas localizaciones, y no utilizando, necesariamente, el mismo ordenador.

B).- Envío del documento electrónico de la garantía real al Registro

Para que el sistema sea seguro, la garantía real sólo quedará constituida por medio de su inscripción registral. De esta manera se evitan la existencia de cargas ocultas en las fincas, presuntos fraudes que paralizan la contratación o inversión con base al territorio.

El complemento necesario para la constitución segura y por vía electrónica de la garantía real es enviar inmediatamente y de forma segura el contrato electrónico al Registro. Este envío debe ser seguro, rápido, cómodo, y estar revestido de todas las garantías para proteger los derechos de los interesados frente a manipulaciones o injerencias externas.

El sistema desarrollado por el Colegio de Registradores (HERMES) que venimos analizando, se ocupa también de dar cumplida respuesta a esta exigencia del envío electrónico de los documentos a los Registros.

Para ello, aparte de los puntos ya comentados al tratar de la firma electrónica del contrato que son igualmente aplicables al envío del mismo, destacan una serie de características específicas de éste, que tienen por objeto incrementar la seguridad y agilidad del procedimiento y que señalamos a continuación:

- Respeto el principio de prioridad registral

Garantiza LOS DERECHOS DE PRIORIDAD DE LOS INTERESADOS, por ello, conecta directamente al remitente del documento con el Registro donde el documento debe tener entrada.

Cada Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles tiene que dar un número de entrada único para cada documento con referencia exacta al instante preciso en que ese documento fue recibido (en formato de hora, minutos y segundos) que le sea remitido electrónicamente, con independencia de su naturaleza privada o pública, y dentro de ésta, judicial, notarial o administrativa.

La única manera lógica de conseguir esta finalidad consiste en la utilización por todos los usuarios de un único programa de envío de documentos, que permite, al otro lado de la comunicación, que cada Registro reciba de forma ordenada y con su prioridad, cada uno de los documentos que le son remitidos.

La prioridad registral en el despacho de los documentos es uno de los pilares básicos del sistema registral. Por este principio, el documento que primero accede al Registro, gana el derecho frente a cualquier otro documento, incluso contradictorio que acceda después.

Por tanto, es el Registro quien debe determinar la forma de acceso de las distintas fuentes de envío documental, a través de un sistema universal que proteja por igual los derechos de todos los implicados en el tráfico.

No cabe plantearse la existencia de distintos mecanismos de acceso telemático al Registro, porque ello redundará en posibles discordancias en orden a la prioridad, y en merma de derechos de algunos presentantes en favor de otros.

Como consecuencia de lo anterior, razones de eficiencia y de seguridad aconsejan que exista un único sistema de envío de documentación electrónica a los Registros. Este sistema debe permitir el envío directo a los Registros de cualquier documentación que deba serles enviada, con independencia de su naturaleza y de su autor. Y así resulta también del principio comúnmente aceptado de que es la administración receptora la que debe fijar las condiciones y vías de acceso de la documentación a la misma, como ocurre en los casos de la AEAT, Seguridad Social, Catastro, etc.

- Seguridad en los envíos

El envío al registro se hace de forma blindada: Se realiza a través de la intranet corporativa registral y utilizando una canal con doble cifrado. Esto quiere decir que la página web HERMES pone al usuario en contacto directo con el servidor que sirve de guardián de la puerta de la intranet registral, que identificará y autorizará previamente el proceso que se trata de realizar. Y que además, la información la cifrará este servidor con el certificado de firma del registro destinatario, para que sólo éste pueda tener acceso a su contenido, y esta información viajará hasta éste registro por un canal con un cifrado adicional: el proporcionado por el protocolo SSL (Secure Socket Layer).

- Acuse de recibo en línea

HERMES crea acuses de recibo en línea, de modo que al enviar documentación al registro, éste devolverá automáticamente y en el mismo acto el correspondiente acuse de recibo firmado electrónicamente por el registro, para que el remitente tenga prueba documental de la remisión al Registro en la que estará reflejado el instante temporal preciso de esta recepción (en formato de hora, minutos y segundos).

- Notificaciones fehacientes

HERMES permite la posterior realización de notificaciones electrónicas fehacientes, del registro a sus usuarios, basadas en firma electrónica reconocida, lo que garantiza que la notificación la ha recibido únicamente su destinatario, y no otra persona en su lugar

El acuse de recibo de una notificación o envío debe producirse en el momento en que el usuario acceda personalmente a esa notificación, y no cuando simplemente la notificación llegue a su servidor de correo, dado que ello no garantiza que el destinatario la reciba realmente.

- Diferencia entre autor/gestor

Distingue las funciones de firma de documentos de las funciones de envío de los mismos, en cuanto que dichas funciones pueden corresponder a distintas personas, y realizarse en momentos distintos.

Baste citar como ejemplo a los efectos que nos ocupan, la posibilidad de firma del contrato por las partes y el encargo de su gestión y remisión al Registro a un gestor profesional.

C.- Descripción de la operativa de funcionamiento de HERMESWEB:

El usuario que desee firmar electrónicamente un archivo accederá a la página web de HERMESWEB. Como paso previo de control, se le pedirá que se identifique por medio de su firma electrónica. Esta firma electrónica puede ser de cualquier prestador de servicios de certificación que opere legalmente en España, esté dentro del estándar X-509 v.3 de la UIT y que tenga la máxima categoría legal en España para producir plenos efectos jurídicos, esto es, que tenga la categoría de “reconocida”, conforme a la ley española de firma electrónica. Esto es debido a que la documentación que accede a los registros debe ser auténtica y a que en España sólo la firma “reconocida” tiene los mismos efectos que la firma manuscrita.

El usuario podrá elegir entre distintas opciones: firmar documentos, enviar documentos firmados al registro, visualizar documentos firmados (que al estar en un formato de archivo especial –el “*.p7”- sólo pueden visualizarse y extraer su contenido con una aplicación visor específica) y otras opciones de información del servicio.

Al acceder a la pantalla de firma de documentos ésta aparece dividida en tres sectores: el primero corresponde con la carga de archivos para ser firmados, a través de la cual podrá seleccionar cualquier archivo de su ordenador. La segunda y la tercera son pantallas de información acerca de los archivos cargados en el programa, en las que se muestra si el archivo está o no firmado electrónicamente, y en su caso, nombre del firmante, NIF, cargo o facultades por las que firmó como representante de otra persona, y la fecha y hora (con detalle del segundo preciso) en que firmó el archivo.

Para firmar electrónicamente bastará con seleccionar el archivo y pulsar el botón firmar. A continuación se le pedirá que seleccione el certificado de firma que desee emplear de entre los que están instalados en el ordenador. Es de destacar que el Servicio de Certificación de los Registradores (en anagrama SCR, que es la Autoridad de Certificación de los Registradores de España) sólo utiliza certificados instalados en dispositivos Hardware, tales como tarjetas o llaveros USB criptográficos, rechazando la utilización de certificados software por motivos de seguridad. Tras seleccionarlo se le pedirá que introduzca su contraseña personal y en ese instante el programa consultará en el Directorio de certificados del prestador de servicios de certificación si ése certificado está vigente o ha sido revocado. Con esta medida se pretende salvaguardar la seguridad del tráfico, no permitiendo que circulen documentos electrónicos firmados con certificados cancelados, ya que tales documentos electrónicos son nulos, pero tienen una apariencia de legalidad que sólo se desvirtúa cuando el destinatario de los mismos comprueba que el certificado empleado en firmarlos estaba vigente en el momento de la firma. Con los riesgos que conlleva, ya que la comprobación se ve dificultada a medida que va pasando el tiempo desde que se firmó el archivo. Aparte debe considerarse que el hecho de que un destinatario detecte un documento firmado nulo no impide que no se detecte tal nulidad del mismo documento o copias del mismo por otros destinatarios.

Siguiendo con la operativa de HERMESWEB, si el certificado está vigente, permitirá la firma del archivo, impidiéndolo en caso contrario. Una vez firmado el archivo aparecerán en la pantalla, los datos correspondientes al firmante, DNI, cargo que ostenta en su caso y la fecha y hora (con detalle de segundos) de tal firma.

Es de capital importancia determinar el momento exacto de la firma de un documento electrónico, no solo porque ésta fecha determina la propia validez del documento, es decir, que el certificado empleado no estaba revocado, sino porque la firma de un documento jurídico conlleva la producción de efectos desde el instante mismo en que se firma. De ahí la importancia de fijar con toda exactitud el momento exacto de la firma. Para ello, HERMESWEB utiliza como fuente para su sellado de tiempo al Real Observatorio de la Armada en San Fernando, que tiene el encargo legal de proporcionar la hora oficial y legal en España.

Este archivo firmado o documento electrónico, puede guardarse en el ordenador del usuario, firmarlo otra/s persona/s, remitirlo a otros firmantes, etc.

Y también puede enviarlo al Registro cuando tenga todas las firmas necesarias. El envío puede también realizarse por otra persona distinta de los firmantes quien utilizará su propia firma electrónica para ello, y haciéndose responsable, por tanto de la gestión del documento electrónico y no de su contenido, del cual responderán sus firmantes o autores.

Para enviar el documento a un Registro, se utilizará la pantalla de envío. En la misma aparecen los documentos pendientes de enviar, así como los ya enviados con indicación del Registro destinatario de los mismos, persona que hizo el envío y fecha y hora de éste (con detalle de segundos).

El usuario seleccionará el documento firmado a enviar y a continuación pulsará el botón “enviar”. Aparecerá un menú desplegable para seleccionar el Registro destinatario y una vez seleccionado se le pedirá nuevamente que escoja un certificado de firma de los instalados en el ordenador. Introducida la contraseña y verificada la validez del certificado de firma, el documento se envía al Registro destinatario a través de la Intranet registral por una vía de doble cifrado para mayor seguridad. Inmediatamente el Registro devolverá el correspondiente acuse de recibo firmado del documento en el que se indicarán todos los datos identificativos del documento, sus firmantes, persona que lo envió, Registro destinatario y fecha y hora legal de esta recepción, además de un código de entrada de gran utilidad para que los interesados puedan comprobar a través de Internet el estado de tramitación de su documento.

Con este sencillo procedimiento se consigue firmar electrónicamente documentos por una o varias personas, y enviarlos con la máxima seguridad al Registro.

1.3. Protección a los consumidores

Como vemos, la firma electrónica permite la transmisión directa y segura del documento firmado por las partes al Registro. Ello conlleva una posible eliminación de intermediarios, lo cual acelera el proceso y elimina costes asociados. Además garantiza la prioridad de la operación.

Efectivamente, con este sistema, al permitir a las partes firmar un contrato plenamente vinculante y que producirá la totalidad de sus efectos jurídicos al recibirse inmediatamente en el Registro, en el mismo momento en que lleguen a un acuerdo, y sin necesidad de intervención de intermediario alguno, y que además no exige desplazamientos a ningún sitio especial para esta formalización, puede ser necesario arbitrar, según la legislación de cada país, especiales medidas de protección a los consumidores ante las posibles presiones para firmar el acuerdo que podría frustrar sus verdaderas expectativas.

Así, cuestión importante es la protección de los derechos de los consumidores. Éstos quedarían más expuestos en un sistema en el que directamente firman con una entidad financiera con eficacia jurídica total. Por ello, para evitar abusos, la legislación debe arbitrar medidas adicionales de protección de los consumidores. Un ejemplo de esta protección sería la existente en la legislación europea, donde la protección a los consumidores ha alcanzado las cotas más altas, como señala la propia Unión Europea en diferentes Directivas. Un ejemplo de esta protección sería la “cláusula de retractación” de la Directiva europea de servicios financieros a distancia, prevista para los contratos financieros en los que no intervenga notario.

Tal cláusula permite al consumidor, pasado el periodo de tiempo que la legislación señale y por los motivos que ésta determine, renunciar al contrato firmado e inscrito en el Registro. Ello produciría la anulación de la garantía real constituida, con la devolución de las cantidades o percepciones que hubiera recibido el constituyente de la misma y la cancelación de la correspondiente inscripción registral. El ejercicio de la potestad de retractarse deberá hacerla el consumidor por medio de escrito electrónico firmado electrónicamente y enviado, a través del sistema HERMES al Registro correspondiente, que verificará si se ha producido en plazo legal y lo notificará a las partes implicadas.

Concretamente, la Directiva 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de septiembre de 2002, relativa a la comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores, establece esta “cláusula de retractación” bajo el nombre de “derecho de rescisión”, en su artículo 6º, que establece:

“Artículo 6. Derecho de rescisión.

1. Los Estados miembros velarán por que el consumidor disponga de un plazo de 14 días naturales para rescindir el contrato a distancia, sin indicación de los motivos y sin penalización alguna(...). El plazo durante el cual podrá ejercerse el derecho de rescisión comenzará a correr:

- - bien el día de la celebración del contrato, (...)
- - bien a partir del día en que el consumidor reciba las condiciones contractuales y la información, de conformidad con los apartados 1 y 2 del artículo 5, si ésta es posterior.

Los Estados miembros, además del derecho de rescisión, podrán establecer que se suspenda la aplicabilidad de los contratos a distancia relativos a servicios de inversión durante el plazo previsto en el presente apartado.”

Y en cuanto a las devoluciones a que haya lugar por el ejercicio de este derecho de rescisión, establece el artículo 7 de la Directiva que:

“Artículo 7. Pago del servicio prestado antes de la rescisión.

1. Cuando el consumidor ejerza el derecho de rescisión que le otorga el apartado 1 del artículo 6, solamente estará obligado a pagar, a la mayor brevedad, el servicio financiero realmente prestado por el proveedor de conformidad con el contrato. No podrá darse comienzo a la ejecución del contrato hasta que el consumidor haya dado su consentimiento. El importe que deba pagar no podrá:

- - rebasar un importe proporcional a la parte ya prestada del servicio, comparada con la cobertura total del contrato,
- - ser en ningún caso de tal magnitud que pueda ser entendida como una penalización.

(...)

3. El proveedor no podrá exigir pago alguno del consumidor a tenor del apartado 1 a menos que pueda demostrar que el consumidor ha sido debidamente informado del importe adeudado, de conformidad con lo establecido en la letra a) del punto 3 del apartado 1 del artículo 3. Sin embargo, no podrá en ningún caso exigir dicho pago en caso de que haya iniciado la ejecución del contrato antes de expirar el período de rescisión que establece el apartado 1 del artículo 6 sin que el consumidor lo haya solicitado previamente.

4. El proveedor reembolsará al consumidor a la mayor brevedad, y dentro de un plazo máximo de treinta días naturales, todas las cantidades que haya percibido de éste con arreglo a lo establecido en el contrato a distancia, salvo el importe mencionado en el apartado 1. Dicho plazo comenzará a correr el día en que el proveedor reciba la notificación de la rescisión.

5. El consumidor devolverá al proveedor cualquier cantidad o bien que haya recibido de éste, a la mayor brevedad y a más tardar 30 días naturales después de que el consumidor remita la notificación de la rescisión.”

1.4 Consulta del estado de tramitación del documento enviado al registro.

Como hemos señalado, al enviar el contrato electrónico al Registro, éste devuelve en el acto un recibo electrónico en el que, además de expresar la fecha y hora con minutos y segundos en que el documento se recibe en el Registro, se indica un código de entrada de éste documento.

Por medio de éste Código de Entrada, los interesados podrán consultar en cualquier momento y a través de la página web del Colegio de Registradores cual es el estado de tramitación del mismo.

Así, podrán saber si el documento está pendiente de calificación por el Registrador, pendiente de despacho o pendiente de subsanar defectos previamente comunicados por el Registrador en una notificación anterior a las partes.

La consulta a través de Internet del estado de tramitación del documento es muy útil para que las partes puedan decidir sobre la conveniencia de realizar entregas de dinero o cualquier otra posible ejecución del contrato con carácter previo a la constitución de la garantía. Asimismo, les permite adoptar decisiones acerca del destino de tales entregas de dinero o ejecuciones totales o parciales previas en el caso de que surjan defectos subsanables o incluso insubsanables que impidan la inscripción del contrato electrónico, y, por tanto, la constitución de la garantía real.

El seguimiento electrónico del documento y la comunicación electrónica de la constitución de la garantía contribuyen poderosamente a la transparencia, ya que las partes tienen la posibilidad de conocer en todo momento el estado de despacho de su documento, a través de internet, en qué fase se encuentra, si tiene problemas, posibles soluciones...etc.

Ello se consigue mediante la coordinación del programa de gestión del registro (del que son pilares decisivos la firma electrónica y el sello de tiempo) y el módulo externo de información accesible desde Internet.

Una vez inscrita/constituida la garantía, el registro emitirá la certificación o título habilitante en el tráfico, en formato electrónico (para evitar su falsificación) que entregará a las partes para acreditar la existencia de la garantía. Este título, comprensivo del expediente registral, contendrá la información del asiento practicado, documento que la originó y resolución del registrador favorable a la inscripción. Podrá consultarse en Internet por cualquiera y descargárselo con la firma electrónica del Registrador.

Igualmente, la publicidad electrónica ofrecerá información inmediata de la constitución de la garantía real sobre la finca, y antes de ese momento, ofrecerá información acerca de la existencia del título pendiente de despacho.

1.5 Notificaciones fehacientes electrónicas

Evidentemente, no basta con que las partes puedan conocer on line el estado de tramitación del documento. Las notificaciones fehacientes electrónicas que realiza el Registro a las partes del contrato son fundamentales para que las mismas puedan actuar inmediatamente en consecuencia.

El sistema informático de comunicaciones de los Registros deberá garantizar su uso universal, a través de las herramientas de navegación por Internet más extendidas en el mercado, y garantizar que la notificación que se comunica es recibida personalmente por el destinatario de la misma, y no por su ordenador personal o su servidor de correo. Para ello, el destinatario deberá identificarse por medio de su firma electrónica avanzada compatible según el estándar X-509 v.3.

Estas notificaciones electrónicas deben realizarse con los máximos niveles de seguridad, no sólo para asegurar la autenticidad de la notificación en sí, sino además, para garantizar que el destinatario de la misma, (y solo él) las recibe efectivamente, para marcar desde el momento exacto de ésa recepción, el inicio del cómputo del plazo legal durante el cual el destinatario deberá responder o actuar jurídicamente.

Para ello, se revela una vez más la técnica de firma electrónica como insustituible para garantizar estos extremos. Para ello, el sistema desarrollado por el Colegio de Registradores de España permite que desde la propia aplicación de gestión del Registro se elabore la notificación que se desea realizar a los interesados en el contrato de forma sencilla. A continuación, el Registrador la firmará electrónicamente y se colgará su contenido en una página web especial, a la que sólo podrá acceder el destinatario de la notificación.

Simultáneamente, se envía un correo electrónico también firmado al destinatario en el que sólo se le indica que existe una notificación pendiente de realizársele proveniente del Registro en cuestión, el asunto al que la notificación se refiere y que para recibirla deberá acceder a la página web cuya dirección se indica en el mismo mensaje.

También es posible realizar este aviso de notificación por medio de un mensaje corto de texto (SMS) al teléfono móvil previamente indicado por el usuario.

En todo caso, el contenido del texto trata de dar satisfacción a la teoría del “consentimiento informado”, es decir, se le dice al destinatario del aviso,

Quién es la autoridad que pretende notificar, Cuál es el asunto relativo a la notificación, y Qué debe hacer para que se le tenga legalmente por notificado, ya que hasta ese momento el destinatario no ha recibido notificación alguna. Es ahora cuando deberá decidir si desea ser notificado o no, con las consecuencias jurídicas que procedan tanto en uno como en otro caso.

Si desea recibir la notificación, deberá pinchar en el enlace a la web indicado en el mensaje y entonces aparecerá una pantalla previa pidiéndole que se identifique por medio de su certificado de firma electrónica. De este modo, se tiene la absoluta certeza legal de que únicamente el destinatario de la notificación es quien está accediendo a su contenido.

Una vez identificado correctamente, el usuario, para mayor seguridad, accede a una página web dinámica, es decir, una página que se forma en ese instante sólo para él, recabando los datos que se refieran a él exclusivamente y que se encuentren almacenados en la base, y que cuando finalice la conexión desaparecerá. Esta página web es previa a la notificación en sí. En la misma podrá ver cuales son las notificaciones ya recibidas y las aún pendientes de recibir, el Registro remitente, el asunto a que se refieren y el plazo límite para acceder a las mismas (en formato de día, hora, minuto y segundo). La página incluye además la hora oficial en España, ya que la misma determina el inicio y el fin de los plazos con plenitud de efectos legales y las instrucciones para que la notificación pueda tener lugar.

Hasta ahora, el usuario no ha tenido acceso al contenido de la notificación, y por tanto, aún no está legalmente notificado. Para ello el usuario deberá pinchar en la notificación pendiente de entre las que se le muestran y en ese momento es cuando accederá a su contenido y cuando se creará el acuse de recibo electrónico. Este acuse de recibo, con indicación de la hora, minuto y segundo exacto del acceso a la notificación, se envía automáticamente al Registro para el debido control de la notificación y de los plazos legales del interesado para actuar jurídicamente.

1.6 Título de la garantía real constituida: el Título Registral Electrónico

Una vez que ha tenido lugar la calificación estimatoria del contenido del documento electrónico por el registrador, se procede a su despacho, esto es, a inscribir el contenido del derecho en el Registro.

A continuación, se libraré por el Registrador el documento público auténtico que refleja el contenido del derecho tal y como ha quedado inscrito. Este título se hará en formato electrónico, dadas las mayores cotas de seguridad que este medio permite y servirá para legitimar en el tráfico al titular del derecho inscrito.

Veamos el porqué de la necesidad de este título legitimador independiente del documento presentado y sus características básicas:

La calificación estimatoria del Registrador, en cuanto juicio positivo de que determinado documento es apto para producir una alteración del contenido del Registro, tiene como efecto inmediato la práctica del asiento que corresponda en los libros registrales.

A partir de este momento entran en juego los principios registrales de protección de los derechos inscritos y el derecho, como tal, desenvuelve una eficacia distinta de la que tenía hasta entonces.

Independencia entre el título formal y la inscripción registral:

Queda claro que, practicada la inscripción, el derecho inscrito se independiza del título formal en virtud del cual se practicó aquella.

Es una independencia generalizada y casi absoluta, pues en un sistema como el español de inscripción declarativa, aunque el derecho ha surgido fuera de los libros del Registro, la discordancia entre el Registro y el título formal se resuelve en beneficio de terceros (art. 40), y solo inter partes prevalece el contenido del título. Por ello puede hablarse de independencia, pues lo que publica el Registro por la inscripción es el derecho y no el título formal que le sirvió de vehículo de prueba o de constitución (art. 2 y art. 9.2 de la Ley) y es el derecho, y no el título, el que a partir de ese momento goza de una mayor y especial protección del ordenamiento.

En aquellos supuestos en que la inscripción es constitutiva (esencialmente el derecho de hipoteca) la independencia es total, pues si bien persiste el vínculo entre el derecho y el título formal que recoge los elementos necesarios para su nacimiento (a excepción de la inscripción misma), el hecho de la inscripción no se limita a publicar frente a cualquiera el nacimiento del derecho sino su existencia misma en los términos que resultan del propio Registro o lo que es lo mismo, el derecho solo existe en la medida en que está inscrito y precisa y exclusivamente en la forma en que está inscrito (art. 130 de la Ley).

Por todo ello, la simple nota de despacho al pie del documento presentado es totalmente insuficiente para el tráfico jurídico-económico.

El título público de la inscripción:

Es preciso que se refleje, en un documento conectado pero independiente del título que causó la inscripción, el derecho inscrito, su contenido y efectos conforme al Registro. Un documento que, como la

certificación del contenido del Registro, tenga la consideración de documento público y haga prueba plena de su contenido (art. 1218.1 del CC) en el tráfico jurídico.

Y esto es especialmente importante en aquellos supuestos en que el derecho se ha inscrito de forma distinta a la solicitada, cuando la inscripción se haya practicado parcialmente (arts. 425 y 434 in fine del Reglamento) y cuando la inscripción es constitutiva (art. 130 de la Ley) pues en todos estos casos el contenido oponible del derecho no es el que se refleja en el documento presentado sino el que resulta del contenido de los libros del Registro.

La inscripción de cualquier derecho en el Registro implica una alteración de su contenido (art. 40 de la LH), alteración que tiene las importantes consecuencias jurídicas que hemos analizado y efectos que se producen, por el hecho de la inscripción, cualquiera que sea la forma documental que haya sido presentada para provocarla.

Y es que el exacto conocimiento del contenido del Registro se hace indispensable, como demuestra la práctica una y otra vez, para los operadores en el tráfico jurídico, a quienes no basta con conocer el “hecho de la inscripción” si de él no se puede deducir el contenido exacto del Registro, pues, como se ha repetido, es éste el que surte plenos efectos frente a terceros.

Si esto es así en general, hemos señalado algunos supuestos en los que resulta especialmente necesario poner de manifiesto el exacto contenido del Registro. Conviene ahora que nos detengamos brevemente en su estudio:

* No es infrecuente que la inscripción se haga de forma distinta de la que resulta del título bien porque el mismo incurra en errores materiales fácilmente detectables o incluso en errores de concepto que no impidan la inscripción. Estos últimos son especialmente frecuentes en materia sucesoria cuando, en el mismo título, se practican diversas operaciones sucesorias para terminar adjudicando los bienes a uno o diversos titulares. En ocasiones el título yerra en la consideración de los títulos materiales de atribución sucesoria pero como los mismos no afectan al resultado final (por ejemplo, se dice que se atribuyen por derecho de transmisión cuando es por sucesión testada directa, o se dice que se atribuye por acrecimiento cuando en realidad es por sustitución, etc), la inscripción se practica pero por una causa jurídica distinta de la que el título preconiza. Esta causa jurídica determina la validez del negocio jurídico y por ello es esencial que los eventuales perjudicados (los apartados por la sucesión, los que no son llamados por tales títulos) puedan conocerlos a fin de ejercitar, en su caso, las acciones que la ley les pueda reconocer.

En tales supuestos, la nota simple no informa adecuadamente de cual es el cúmulo de títulos que han desembocado en una atribución concreta con lo

que no se presta la información debida y se obliga a los eventuales interesados a labores de investigación en el propio Registro que ha realizado la inscripción.

En otros supuestos es la propia regulación la que obliga a la inscripción de forma distinta a lo que resulte del título como ocurre en los supuestos de inscripción para la sociedad de gananciales en las adquisiciones por persona casada o por cónyuges conjuntamente sin expresión de ganancialidad.

Sin perjuicio de lo que luego diremos sobre el supuesto de inscripción parcial, ligar la manifestación del contenido del Registro a lo que no ha tenido acceso al Registro, cuando los efectos de una y otra situación son completamente distintos, lejos de aclarar la situación registral tiende a oscurecerla. Si la persona que recibe la información sobre el contenido por medio de la nota simple es informado simultáneamente, por la nota de despacho parcial, de que parte del contenido no se inscribió lejos de aclarar su situación la complica, pues desconocerá las consecuencias de la calificación desestimatoria, desconocerá el trámite procesal en que se encuentre en su caso y la marcha de los eventuales recursos que hayan sido interpuestos y, sin embargo, la mezcla de informaciones le puede perjudicar pues se puede afirmar, a la luz del tratamiento jurisprudencial, que ha perdido la buena fe al conocer que hay derechos no inscritos. Su diligencia en conocer el contenido del Registro puede tener efectos adversos de una forma absurda y precisamente de manera contraria a la pensada originariamente por el legislador hipotecario, pues tendría conocimiento de la situación extraregstral ¡por medio de la información suministrada por el propio Registro!.

Y llegamos al ejemplo paradigmático de las hipotecas, supuesto en el que se aúnan los caracteres de inscripción constitutiva y parcial. La regulación actual de la nota de despacho y de la publicidad subsiguiente del contenido del Registro es sencillamente absurda. Por un lado, y como en el caso anterior, se pone de manifiesto el contenido del Registro mediante la nota de despacho estimatoria y la nota simple, y por otro se expresa, en la nota desestimatoria, lo que no se ha inscrito. Siendo la inscripción constitutiva la hipoteca tiene el ámbito estricto que resulta del contenido del Registro que, por definición, difiere del que resulta del título. La ejecución del derecho inscrito sólo es posible en los estrictos términos que resulten del contenido del Registro y sin embargo dicho contenido es de difícil conocimiento porque para ello se exige una labor de integración desestimatoria entre lo que resulta del propio título y de la nota de calificación desestimatoria; es decir, se exige a quien tenga en su poder el título de la hipoteca que vaya expurgando de su contenido todo aquello que ha sido rechazado a la inscripción, operación delicada, difícil, que exige conocimiento y práctica jurídica y del que depende la validez del procedimiento de ejecución del derecho, pues si este se basa en aspectos no

inscritos es nulo de pleno derecho. La práctica enseña que cuando se presenta el título en el juzgado para su ejecución, el juez se limita a verificar que está inscrito el derecho de hipoteca sin dedicar un minuto a verificar cómo está inscrito.

Y la situación es tanto mas absurda en cuanto que dicha operación ya está hecha, precisamente por el Registrador, y el que ha solicitado su intervención ya ha satisfecho unos honorarios, por lo que es indefendible obligar a quien desee conocer el exacto contenido de su derecho a integrar el título (con el riesgo de error que ello comporta) o a solicitar certificado literal del Registro, cuando, por definición, el derecho inscrito no coincide con el del título.

Solución:

Por todo ello entendemos que la inscripción del derecho contenido en el documento presentado, dadas las trascendentales consecuencias jurídicas que produce en el tráfico la inscripción en sí, debe reflejarse por medio de un título público electrónico emitido por el Registrador, en el que se indique la Resolución del registrador de Calificación estimatoria o parcialmente estimatoria del documento presentado, por la cual se resuelve la inscripción del derecho en el Registro, y una certificación de la inscripción practicada que dará a conocer la forma, extensión y contenido con que el derecho ha quedado inscrito.

Forma:

Como cualquier otro documento público, el certificado del contenido del Registro por alteración de su contenido hace prueba plena de su contenido (art. 1218 del CC). Este carácter inherente a su condición debe ir acompañada de unas medidas que por un lado aseguren una práctica uniforme en su redacción y por otro aseguren la integridad del mismo.

Si la calificación estimatoria debe documentarse con independencia del título que la ha provocado, debe revestirse de garantías que aseguren su circulación jurídica de modo que se impida su manipulación por terceros.

Las máximas garantías las ofrecen los medios electrónicos. Por ello, el título legitimador registral será en formato electrónico, firmado con firma electrónica de máximo nivel. Tal título electrónico se entregará a las partes interesadas en el contrato, y además, se publicará en una página web de acceso restringido de forma simple, por medio de usuario y contraseña, cuyas claves se entregarán a los interesados para que puedan distribuirlas a las personas de su conveniencia y así demostrar la existencia del derecho y su titularidad con el contenido que indica el Registro.

Esta información es adicional a la publicidad que ofrece el Registro a través de Internet por medio de las herramientas buscadoras antes comentadas al tratar de la fase de negociación previa (FLEI, FLOTI, GEOBASE, FLOMI).

Así pues, resulta que debe ser separada la información que ha de plasmarse en el documento presentado y la información relativa al contenido del Registro una vez que se ha operado la alteración de su contenido:

a) Nota de despacho en el documento. En él se ha de reflejar los datos indispensables relativos al despacho del documento así como el resto de información relativa al documento que sea de relevancia para el interesado. Igualmente, se indicará la existencia del título registral electrónico, la dirección de internet donde puede consultarse y las claves necesarias para ello.

b) Título legitimador electrónico expedido por el Registro con ocasión de la alteración de su contenido. Implica el libramiento de un documento público independiente y del que debe resultar el contenido exacto del Registro una vez practicada la alteración. Como documento público (art. 1218.1 del CC) disfruta de sus efectos y es título legitimador y hábil para dar fé del contenido del Registro en el tráfico jurídico. Sus requisitos han de ser:

- Datos de identificación del Registrador de la propiedad o mercantil que lo emiten (art. 35 de la LRJAPAC).
- Relación de los antecedentes que han provocado la alteración del contenido del Registro, datos del título.
- Resolución del Registrador por el que emite su Calificación estimatoria, total o parcial.
- Derecho que se ha inscrito en el Registro.
- Certificado del contenido del Registro, literal en cuanto al derecho inscrito y en relación en cuanto a la situación antecedente.
- Eficacia posible del derecho inscrito por referencia a los arts. pertinentes de la Ley Hipotecaria (art. 333 del Rh).
- Reproducción del art. 225 de la LH: *La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.*
- Firma del Registrador.

2.- MANTENIMIENTO ELECTRÓNICO DE LA GARANTÍA REAL CONSTITUIDA

El mantenimiento de la garantía es relativamente sencilla, gracias a la rigurosidad exigida en la constitución, a la publicidad electrónica a través de

Internet, que anunciará a todos la existencia y alcance de la garantía real, y a las especiales medidas de seguridad que protegen la integridad del Registro Electrónico.

No obstante, durante esta fase de la existencia de la garantía real deben destacarse dos puntos básicos: de un lado la importancia de dar publicidad de la existencia de la garantía a todos, y de otro, establecer las medidas de protección adecuadas que garanticen la subsistencia de los asientos registrales inalterados para evitarlo manipulaciones sobre el contenido de la garantía constituida.

En cuanto al primer aspecto, es básico poder dar a conocer a todo el mundo la existencia de la garantía, para lo cual Internet es el medio ideal, a través de los sistemas electrónicos de publicidad registral ya comentados, como FLOTI, FLOMI, FLEI y GEOBASE, que junto al título-certificación registral electrónica que legitima en el tráfico al titular de la garantía completa las posibilidades de que el derecho pueda ser conocidos por todos en sus completos límites.

En cuanto al segundo aspecto, existen una serie de especiales medidas de seguridad del Registro electrónico, encaminadas a proteger la integridad del asiento registral (y podríamos decir que, por tanto del derecho mismo en su aspecto formal) frente a posibles alteraciones fraudulentas de su contenido o incluso frente a la posible desaparición o pérdida del mismo. Téngase en cuenta que la alteración o pérdida del asiento registral provocaría una situación de indefensión al titular del derecho y demás interesados en el mismo que cuentan con el Registro no sólo como mecanismo o medio de publicidad, sino también como Institución que garantiza y protege la pervivencia de sus derechos. Recordemos que por medio de la abstracción que supone la representación de la garantía por un asiento registral, la permanencia de éste demuestra la existencia y extensión de aquella. De ahí la importancia de asegurar su permanencia con todos los medios de seguridad físicos, lógicos y legales posibles.

Es cierto que, de por sí, tanto la publicidad registral a través de Internet como el título-certificación registral legitimador en el tráfico son medidas indirectas de protección, ya que, al ser susceptible de ser conocido por todos la extensión del derecho inscrito, dejando pruebas en cualquier momento de esa extensión, tiene un efecto disuasorio respecto a la posibilidad de manipulaciones fraudulentas del asiento, ya que estas serían evidentes por el contraste con la información expedida a través de Internet y en manos de terceros desconocidos.

Además, el funcionamiento interno del Registro Electrónico garantiza la protección de los asientos electrónicos, ya que todos ellos están firmados electrónicamente por el registrador con sellado seguro de tiempo del momento exacto de esta firma. Los asientos se guardan en un servidor especial dotado de excepcionales medidas de seguridad tanto a nivel físico como lógico o de software que lo protegen de cualquier ataque desde el exterior. A este servidor sólo tienen acceso el registrador y otra persona de su confianza especialmente designado para ello. Ello unido a la política de copias de seguridad de los asientos del Registro garantizan suficientemente la integridad del Registro Electrónico.

Pues bien, entre las medidas adicionales de seguridad merece destacarse la del archivo de los hashes de los asientos registrales en una localización distinta a la del propio Registro. Su objeto es principalmente denunciar inmediatamente una posible alteración del contenido del registro.

Su funcionamiento es el siguiente: al final del día, el registrador cierra electrónicamente el Registro, obteniendo un resumen o hash del mismo atendiendo al estado en el que se encontraba el día anterior al cierre. Es decir, sin contar con las modificaciones que se hayan producido a lo largo del día. Este resumen se compara con el que está depositado en otra localización, como puede ser el Colegio de Registradores u otra instancia especialmente creada para este fin de depósito de hashes, y si el resultado coincide quiere decir que no se han producido alteraciones en el Registro a lo largo de ese día. A continuación, se incorporan los nuevos asientos y las modificaciones de los mismos que se hayan trabajado durante ese día y se procede a calcular un nuevo resumen o hash que firmará electrónicamente el Registrador y que se depositará en esa localización diferenciada, para ser comparada con el resumen del día siguiente.

Obviamente, cuando del resultado de la comparación resulten no coincidir los hashes, se estará poniendo en evidencia una posible alteración del Registro, y para evitar discordancias, se sustituirá éste por la copia de seguridad, conforme a la estricta política de copias de los Registros.

En definitiva, los derechos que publica y garantiza el Registro están protegidos gracias a la inviolabilidad de la firma electrónica, las medidas de seguridad del registro electrónico, incluyendo las copias de seguridad, el depósito de los hashes de los asientos, y además, indirectamente, por la publicidad registral a través de Internet, y el título-certificación registral legitimador del derecho, que pueden disuadir frente a manipulaciones ulteriores del asiento.

Por otra parte, durante esta fase de mantenimiento del derecho, las novaciones, subrogaciones, pagos parciales, y cualquier otra circunstancia que lo modifique se hará constar en el Registro y se publicará por el mismo procedimiento ya visto en la constitución de la garantía.

3.- EXTINCIÓN ELECTRÓNICA DE LA GARANTÍA REAL y LA EJECUCIÓN ELECTRÓNICA

El enfoque es doble: de una parte, la elaboración por medios electrónicos del documento de extinción y cancelación de la garantía, que seguirá los mismos pasos ya vistos para el documento que sirvió de base a la constitución de la garantía, bien por medio de un título de cancelación creado por las partes o sus subrogados, o por la autoridad judicial (los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia). Y de otra parte, la posibilidad de ejecución de la garantía puramente electrónica entre autoridad ejecutante, intervinientes, terceros y registro, centralizada a través de una web común con enlaces a las respectivas partes y un sistema de notificaciones fehacientes plenamente garantista.

Ejecución electrónica de la garantía real

Mención especial merece la ejecución electrónica de la garantía real. El formato electrónico permite al juez o autoridad ejecutante obtener información veraz e inmediata sobre la garantía y su estado. En definitiva, el medio electrónico produce el efecto de celeridad y seguridad en el procedimiento.

Ello es muy importante en los proyectos de implantación de un Registro de Derechos, ya que el desarrollo económico que éste tipo de Registros conlleva fracasaría si los procedimientos de ejecución son lentos e inseguros. Hay que hacer hincapié en que la garantía real electrónica es el 50% del éxito del sistema. El otro 50% está en la celeridad de los procedimientos de ejecución, lo que se verá favorecido por el formato electrónico, además de incrementar las garantías y la protección de las partes.

La comunicación electrónica permite fluidez y seguridad en las transmisiones Registro-Juez-partes-terceros interesados.

Una vez autorizado el despacho de la ejecución, se comunica electrónicamente al Registro, quien emitirá electrónicamente la correspondiente certificación de cargas y procederá a publicar la existencia del procedimiento de ejecución en todas las informaciones relativas a la finca que

se expiden a través de Internet, con un vínculo a la página web especial que se creará para el procedimiento.

Así, el Registro electrónico permitiría que cualquier usuario que lo consulte pueda ser remitido automáticamente al espacio web que contenga la información acerca del procedimiento de ejecución, para conocer el estado de tramitación y permitir su personación (electrónica) en el mismo.

Esta web informa de la existencia del procedimiento y de su estado, de la situación jurídico real de la finca, interposición de tercerías, permite desarrollar la subasta de la finca a través de Internet, informando de la apertura de subastas, tipos, posturas, resultado de la misma, etc, etc.

De la misma manera, la subasta electrónica de bienes abierta en Internet permitiría la transparencia de la ejecución y acabar con la corrupción de los subasteros y facilitaría la obtención de mayor precio por los bienes, lo que satisfaría los intereses de todas las partes.

Como colofón, esta ponencia defiende que las reformas necesarias para la modernización registral deben ser asumidas desde los Registros como parte de las responsabilidades derivadas de la gestión privada de los mismos, en vez de entender que la modernización corresponda llevarla a cabo al Estado.