

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20775 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Roses n.º 2 a emitir la publicidad registral que no ha sido solicitada por el cauce habilitado para la presentación de documentos privados.*

En el recurso interpuesto por don A. V. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Roses número 2, doña Rocío Perteguer Prieto, a emitir la publicidad registral que no ha sido solicitada por el cauce habilitado para la presentación de documentos privados.

Hechos

I

El día 21 de marzo de 2025 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Roses número 2 una instancia electrónica suscrita por don A. V. G., acompañada de autorización de la mercantil ERR 2350, SLU, y ulteriormente rectificada mediante nueva instancia de la misma fecha, presentadas todas ellas por el canal telemático habilitado para documentos privados, causando la entrada número 1945/2025 y el asiento de presentación número 905 del Diario 2025, siendo firmadas con firma electrónica reconocida.

El objeto de la solicitud consistía en la petición de consulta del historial registral de varias fincas de la demarcación de Llançà, incluidas, entre otras, la finca matriz 1.411 y sus segregadas (como las registrales 3.769, 7.768 y 7.769); las fincas bases de diversas propiedades horizontales identificadas por referencia catastral; y varias fincas matrices de procedencia, aportando el solicitante, en algunos casos, datos históricos y catastrales para facilitar la identificación. El solicitante manifestó que la finalidad era la elaboración de un informe jurídico e histórico dirigido a la defensa de derechos reales inscritos (incluido un derecho de paso) en procedimientos administrativos y/o judiciales, expresando preferencia por la exhibición directa de los libros o, en su defecto, una reproducción que garantizase suficiente calidad gráfica para la lectura de inscripciones antigua.

II

Mediante nota de calificación de 4 de abril de 2025, la registradora titular del Registro de la Propiedad de Roses número 2 denegó la expedición de la certificación solicitada, fundamentando la negativa en la utilización de un procedimiento no ajustado a la normativa reguladora de la emisión de publicidad registral. En concreto, la solicitud se presentó a través del canal destinado a la aportación de documentos privados y no a través de los trámites habilitados expresamente en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores para la petición de publicidad formal, en aplicación de los artículos 14.1 de la Ley 39/2015, 240 del Reglamento Hipotecario, 112.5 de la Ley 24/2001, 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria, y conforme a reiterada doctrina de esta Dirección General.

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Roses número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Le comunico que, en relación con la instancia privada suscrita por el señor A. V. G., con fecha 20 de marzo de 2025, junto con autorización de la empresa ERR 2350 SLU, y rectificada con instancia privada suscrita por el mismo con fecha 21/03/2025, que ha sido presentada en este Registro telemáticamente con fecha 21/03/2025 causando la entrada 1945/2025 y el asiento 905 del diario 2025.

A la instancia privada presentada se hace constar que se solicita: - Consultar el historial registral de la forma que mejor convenga la Registradora de las siguientes fincas del municipio de Llançà: 1. Finca matriz 1411, y todas sus segregadas, entre ellas las fincas 3769, 7768 y 7769. Si la finca 1411 no proviniera de inmatriculación, también querría consultar la finca de procedencia. 2. Finca base de una gran propiedad horizontal, situada en la calle (...) y que tiene una representación gráfica en el catastro con referencia catastral (14 dígitos) (...) Algunas de las entidades de esta propiedad horizontal tendrían que tener las siguientes referencias catastrales: (...) En este caso, no interesa consultarlas fincas independientes, sino la finca donde se encuentra toda la propiedad horizontal. 3. Finca matriz de procedencia de la finca base de la propiedad horizontal referida en el punto 2. Esta finca confrontaba en el sur con un pequeño torrente, y en algún momento fue propiedad de R. D. y a principios de los años 60 de R. S. C. 4. Finca matriz de procedencia de la finca 2975. A principios de los años 60 era propiedad de L. O. B. 5. Finca base de una propiedad horizontal, situada en la calle (...) y que tiene una representación gráfica en el catastro con referencia catastral (14 dígitos) (...) Algunas de las entidades de esta propiedad horizontal tendrían que tener las siguientes referencias catastrales: (...) En este caso, no interesa consultar las fincas independientes, sino la finca donde se encuentra toda la propiedad horizontal. 6. Finca matriz de procedencia de la finca base de la propiedad horizontal referida en el punto 5. Esta finca fue propiedad de J. D. C., después M. N., posteriormente J. J. También en los años 60 era propiedad de L. O. B. 7. De las fincas referidas en los puntos 4 y 6, interesar consultar dos fincas segregadas de estas, pero en estos momentos no dispongo de más datos para localizarlas, más allá de referencias catastrales o de números de policía que ya he podido comprobar que no constan al Registro. A tal efecto, una vez haya consultado el historial de las fincas referidas en estos puntos 4 y 6, a partir de las fechas de segregación y superficies segregadas podría intentar deducir cuáles son en concreto las fincas que busco.

Calificada la precedente instancia privada, le comunico que:

Deniego la expedición de la certificación solicitada por no ajustarse a la normativa reguladora del procedimiento de emisión de publicidad registral, al haberse presentado por conducto incorrecto, de conformidad con los artículos 14.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, artículo 240 del Reglamento Hipotecario, artículo 112.5 de la Ley 24/2001, artículo 222 de la Ley Hipotecaria y 222. bis, así como Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2022, 14 de noviembre de 2022 y de 30 de mayo de 2023.

En contra de esta nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rocío Perteguer Prieto registrador/a titular de Registre de la Propietat de Roses núm. 2 a día cuatro de abril del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Jesús Melgar García, quien, el día 22 de abril de 2025, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Roses número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. V. G. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Con instancia privada con fecha de 20 de marzo de 2025, juntamente con una autorización de la empresa ERR 2350 SLU y con una escritura de poderes de la referida mercantil a favor de la Sra. M. A. V. A., rectificada con una nueva instancia privada con fecha de 21 de marzo de 2025, que causaron la entrada 1945/2025 y el asentamiento 905 del diario 2025, solicité la consulta del historial registral de diversas fincas del municipio de Llançà (provincia de Gerona), por el medio que mejor considerase la Registradora.

El objeto de la consulta es la elaboración de un informe jurídico, histórico y geográfico que sirva para defender una porción de terreno, un camino, que forma parte de las registrales 3769 y 7768 propiedad de la Sra. M. A. V. A. y la empresa ERR 2350 SLU, así como determinar y defender con exactitud la existencia de un derecho de paso también inscrito existente entre estas fincas y su finca matriz 1411 así como sobre otras segregadas de estas.

El fin último de este informe es la defensa de estos derechos reales inscritos en el Registro, ya sea ante un procedimiento administrativo en el Ayuntamiento de Llançà, o como prueba pericial en el correspondiente procedimiento judicial.

La consulta de los historiales registrales resulta necesaria para:

- Determinar con exactitud la extensión inicial de la finca 1411 y su evolución hasta la actualidad, relacionando su descripción con los titulares inscritos en las fincas matrices colindantes y las fincas colindantes actuales.
- Relacionar los diferentes titulares de la finca 1411 con los diferentes expedientes de expropiación que sufrió la finca con motivo de la ampliación de la carretera existente actualmente entre Llançà y Portbou, así como relacionar los titulares con las diferentes licencias de obras que han sido solicitadas por los mismos ante el Ayuntamiento de Llançà.
- Identificar la extensión y características de los derechos reales que se pretenden defender.

Esta parte admite que algunas de las fincas de las que se solicita su consulta no se conoce su número, para lo cual se aportan diversos datos descriptivos y referencias catastrales, datos que pueden no ser suficientes para identificar dichas fincas. Por ello, está a disposición del Registro para aportar cuantas precisiones fuesen necesarias o para proporcionar aquellos datos que pudiesen ser necesarios para identificar las fincas objeto de consulta de forma indubitable.

Esta parte acepta que la exhibición del libro sea mediante reproducción o fotocopia. Únicamente quiere precisar que en la instancia presentada en el Registro se solicitaba que en aquellos casos de inscripciones antiguas, manuscritas, la calidad gráfica de la reproducción fuese la misma o muy similar que en el libro original.

Adicionalmente, se quiere preguntar a esta Dirección General si con el avance de las nuevas tecnologías informáticas la consulta de la reproducción del historial puede hacerse a través de un monitor de ordenador habilitado a tal efecto y con acceso únicamente a las inscripciones objeto de consulta.

Por todo lo expuesto, y en base a los fundamentos jurídicos expuestos en las instancias presentadas, vengo a

Recurrir la negativa del Registro de la Propiedad de Roses n.º 2 a cumplir el artículo 222.1 de la Ley Hipotecaria y la negativa a exhibir las fincas solicitadas.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 22 de mayo de 2025 ratificando íntegramente su nota de calificación y elevó el expediente para resolución de este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 221, 222, 222 bis, 324, 326, 328 y 332 de la Ley Hipotecaria; 14.1 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 112.5 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 240 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre y 14 de noviembre de 2022 y 28 de marzo y 30 de mayo de 2023, entre otras.

1. El objeto del recurso se reduce a determinar si es procedente denegar la expedición de la publicidad registral solicitada cuando la petición, aun formalizada electrónicamente, se realiza a través del canal previsto para la presentación de documentos privados y no por el trámite específico habilitado en la sede electrónica para solicitudes de publicidad formal. Este extremo implica examinar el alcance de la reforma operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, sobre la digitalización del procedimiento registral y la regulación de los canales y modalidades de acceso a la publicidad registral.

2. Con carácter previo debe señalarse que el objeto del presente recurso se circunscribe, exclusivamente, a revisar la legalidad de la nota de calificación negativa expedida por la registradora de la Propiedad de Roses número 2, en relación con la solicitud de publicidad formulada por el interesado. No corresponde a este procedimiento pronunciarse sobre cuestiones ajenas al contenido estricto de dicha calificación ni sobre extremos que excedan los límites establecidos por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

3. La Ley Hipotecaria, en sus artículos 221 y siguientes, regula la publicidad formal bajo principios de sujeción legal y con estrictas garantías sobre la identificación del interesado y el objeto de la consulta registral.

El artículo 222 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 11/2023, establece que «la manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos (...) La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario» y que el acceso debe hacerse «mediante comunicación electrónica» a través de la sede electrónica general gestionada y administrada por el Colegio de Registradores.

La doctrina consolidada de este Centro Directivo –vid. Resoluciones citadas y, especialmente, la de 28 de marzo de 2023– destaca que, si bien la presentación electrónica de documentos es obligatoria para determinados solicitantes, la digitalización no implica que puedan obviarse los procedimientos y canales específicos previstos. Cada modalidad de trámite exige utilizar el canal oportuno y seguir los cauces tasados, de modo que solo son admisibles las solicitudes formuladas por la vía habilitada en la sede electrónica para la finalidad concreta de publicidad registral. El uso de canales inadecuados vicia el procedimiento y justifica la denegación de la publicidad solicitada.

Respecto a la petición de consulta directa o exhibición del libro registral, debe reiterarse que la legislación vigente ha excluido la manifestación directa de los libros registrales, estableciendo la emisión –exclusivamente– de notas simples informativas o

certificaciones mediante el tratamiento profesional por el registrador, en soporte electrónico y vía procedimiento habilitado. La doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 20 de octubre y 14 de noviembre de 2022 y 30 de mayo de 2023) insiste en la imposibilidad legal de acceder a los libros físicos o visualizar directamente su contenido fuera de los procedimientos descritos por la norma y la sede electrónica creada al efecto.

Así se deduce de los apartados primero y segundo del artículo 222 de la Ley Hipotecaria, al disponer:

«1. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro en la parte necesaria a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado.»

Debe advertirse que la denegación no puede considerarse un cierre total al derecho de obtención de publicidad registral, puesto que la información solicitada puede obtenerse, en cualquier momento, empleando correctamente el procedimiento habilitado para ello en la Sede Electrónica del Colegio de Registradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.