

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**294** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Las Palmas de Gran Canaria n.º 5, por la que se deniega la expedición de una nota simple.*

En el recurso interpuesto por don P. L. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Las Palmas de Gran Canaria número 5, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se deniega la expedición de una nota simple.

##### Hechos

##### I

Don P. L. R. solicitó una nota simple informativa a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles con identificador (...), relativa a una finca sita en Las Palmas de Gran Canaria, correspondiente al Registro número 5 de los de la localidad.

##### II

La registradora deniega la expedición de la nota simple mediante nota de calificación, de fecha 13 de junio de 2025, que tiene el siguiente tenor, resumidamente:

«Denegada. Según se observa el correo del solicitante al que se va a remitir la información y debido a la actividad a la que se dedica, se debe especificar el nombre del cliente final, con su correspondiente CIF, para el que se solicita la información. Puede hacerla en el apartado habilitado para ello, "El solicitante actúa en nombre y por cuenta: ...". Aportar por parte de la entidad solicitante, el peticionario o cliente, con su Identificación Fiscal correspondiente, en cuyo nombre actúa (artículo 332.3 RH). La entidad figura como intermediaria, es necesario aportar el cliente final de la información. Resolución 11056 del B.O.E. 253, publicado el martes 22 de octubre de 2.013 (...)».

##### III

Contra la calificación negativa, el día 17 de junio de 2025, don P. L. R. interpone recurso en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, en base fundamentalmente a los siguientes argumentos, resumidamente:

«I. Que el pasado 13 de junio de 2025 le fue notificada al dicente la calificación negativa en relación con su solicitud de nota simple informativa con identificador F55TU91F8, en relación con una finca inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Las Palmas.

II. Que mediante este escrito procede a interponer recurso potestativo contra la citada calificación, de la que se acompaña copia, por no encontrarla ajustada a Derecho, con arreglo a los siguientes,

## Alegaciones

Primera. (...)

Segunda. El motivo por el que se deniega la solicitud de nota simple es completamente infundado ya que el dicente ha indicado en el formulario de solicitud que actúa "en nombre propio".

Pero es que, además, una cuestión muy parecida ya fue resuelta en su momento por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 2 de abril de 2018, de la que se acompaña copia, dando sus fundamentos por reproducidos en este recurso por cuestión de economía procesal.

Por lo expuesto,

Solicita a esa Administración que se tenga por presentado este escrito (...) y que en su día se dicte resolución por la que se revoque la misma y, en su lugar, se acceda a facilitar al dicente la nota simple informativa solicitada».

## IV

La registradora emite informe manteniendo la calificación y solicitando la confirmación de esta, con fecha 25 de junio de 2025.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 332 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 21 de marzo de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y de Notariado de 20 de septiembre de 2013, 8 de mayo de 2014, 2 de abril de 2018 y 24 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de noviembre de 2020, 1 de julio y 21 de septiembre de 2022 y 7 de febrero de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a expedir una nota informativa, por entender que al ser el solicitante un abogado y debiendo remitirse la información a su despacho profesional actúa por cuenta ajena, por lo que debe manifestarse la persona por quien actúa.

El recurrente manifiesta que en la solicitud expresó que actuaba por cuenta propia.

2. El derecho a la obtención de publicidad formal en el Registro de la Propiedad se rige por los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, desarrollados en el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y por la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, Resoluciones de 20 de septiembre de 2013, 2 de abril de 2018, 23 de noviembre de 2020, 1 de julio de 2022 y 7 de febrero de 2023.) que el registrador debe verificar la concurrencia de un interés legítimo en todo peticionario de publicidad formal.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el acceso a la publicidad formal requiere siempre la acreditación de un interés legítimo, cuya valoración debe realizarse caso por caso (artículos 221 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario). En el caso de solicitudes formuladas por profesionales del Derecho, la registradora debe extremar la diligencia para determinar si se actúa en nombre propio o por encargo de tercero (cfr. Resolución de 2 de abril de 2018, fundamento jurídico quinto). Ahora bien, también ha reiterado este Centro Directivo que el mero empleo de un correo electrónico de despacho profesional no constituye por sí mismo prueba concluyente de actuación en nombre ajeno (Resolución de 7 de febrero de 2023 y muchas otras). La declaración del solicitante de actuar en nombre propio debe prevalecer, salvo que existan elementos objetivos de duda, en cuyo caso debe solicitarse subsanación al peticionario conforme al artículo 68 de la Ley 39/2015.

3. En el presente expediente, la registradora basa la denegación únicamente en el uso de un correo profesional, sin que conste requerimiento de subsanación o aclaración al recurrente ni valoración alguna sobre la posible existencia o suficiencia de interés legítimo material (artículo 221 de la Ley Hipotecaria). Así, la calificación impugnada presupone que toda petición efectuada desde una cuenta de correo profesional implica actuación en nombre ajeno exigiendo identificar al cliente final sin analizar el fondo de la solicitud.

Corresponde reiterar, conforme a la doctrina consolidada de esta Dirección General (Resoluciones citadas y, entre otras, de 24 de julio de 2019 y 21 de septiembre de 2022) que, ante la duda razonable y fundada sobre la legitimación o el interés alegado, el registrador debe requerir al peticionario para que lo aclare o subsane, pero no denegar la información de plano y por un mero indicio formal no acompañado de datos objetivos relevantes.

Así, la calificación ahora recurrida no cuestiona, ni entra efectivamente a valorar, el interés legítimo material del solicitante, sino que se limita a presumir una actuación en nombre ajeno por el soporte formal utilizado (correo electrónico), circunstancia que no puede considerarse suficiente según los criterios expuestos de este Centro Directivo.

En consecuencia, la nota de calificación no puede mantenerse, por lo que procede su revocación y la estimación del recurso.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 22 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.