

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4749 *Resolución de 12 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Granada n.º 1, por la que deniega la expedición de nota simple informativa.*

En el recurso interpuesto por don P. J. H., abogado, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 1, don José Antonio Ruiz-Rico Diez, por la que deniega la expedición de nota simple informativa.

Hechos

I

Don P. J. H., abogado, solicitaba al Registro de la Propiedad de Granada número 1 la de expedición de nota simple literal relativa a la finca «sita en calle (...) con RC 6380706VG4168A0001EY», manifestando interés legítimo «para el ejercicio de una futura acción de deslinde de fincas», y solicitaba que «la expedición se lleve a cabo sin consultar el Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) ni ningún otro medio del CORPME».

II

Presentada el día 4 de noviembre de 2025 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, mediante nota de calificación de fecha 4 de noviembre de 2025, el registrador, don José Antonio Ruiz-Rico Diez, acordaba denegar la expedición de la nota solicitada por no ajustarse la petición a los cauces institucionales reglados para la publicidad formal, fundamentando su decisión en la doctrina de este Centro Directivo y la normativa vigente.

III

Contra la anterior calificación registral, don P. J. H., abogado, interpuso recurso el día 5 de noviembre de 2025 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«(...) Esta parte defiende que sí que es posible solicitar una nota simple mediante una instancia privada con firma electrónica dado que de esta manera se puede presentar a través del registro de documentos de la sede electrónica del CORPME un escrito dirigido directamente al Registro competente por razón de la finca (sin necesidad de acudir al FLOTI o a los índices del CORPME) en el que, entre otras cuestiones, se puede especificar claramente y detalladamente qué tipo de publicidad se solicita (si es nota literal, nota en relación, notas simples sobre otros libros como el diario, expedición de copias de los documentos sobre los que el registrador sea archivero natural al amparo del art. 342 RH mediante certificación, etc.).

Lo anterior se debe al hecho de que en la sede electrónica existe un trámite específico para solicitar notas simples (<https://sede.registradores.org/sede/sede-corpme-web/registro-de-la-propiedad/publicidad/nota-simple-informativa>), pero en este solo se pueden solicitar notas simples a través del FLOTI, con formato en extracto y sobre una finca en concreto (no de otros libros o documentos de los que sea archivero el

registrador). Consecuentemente, para pedir el tipo de nota que yo deseo solicitar (es decir, sin consulta en el FLOTI y literal) no puedo usar este procedimiento».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo la calificación y elevó el expediente a esta Dirección General para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 222 y 222 bis de la Ley Hipotecaria; 332 y concordantes del Reglamento Hipotecario; la Orden JUS/206/2019, sobre sistema de publicidad registral; la sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 8 de septiembre de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de marzo y 30 de mayo de 2023 y 24 de julio y 16 de octubre de 2025.

1. El objeto del presente recurso consiste en determinar si es ajustada a Derecho la denegación de la nota simple solicitada cuando la petición, aunque realizada de forma electrónica, se cursa no por el procedimiento habilitado específicamente para solicitudes de publicidad formal en la sede electrónica corporativa –sino por el canal previsto para la presentación de documentos privados–.

Ello requiere analizar el alcance de la reforma introducida por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, en relación con la digitalización registral y los cauces formales de acceso a la publicidad formal del Registro.

2. La doctrina consolidada de este Centro Directivo, especialmente recogida en la Resolución de 16 de octubre de 2025 y en Resoluciones anteriores (como la de 28 de marzo de 2023), hace hincapié en que la digitalización del procedimiento registral no permite eludir el uso de los cauces estrictamente reglados para cada trámite, y que solo cabe la petición y emisión de publicidad formal, como la nota simple informativa, por los canales institucionales expresamente previstos: presencialmente en la oficina registral o a través del trámite específico en la sede electrónica corporativa del Colegio de Registradores. El empleo de vías informales o procedimientos ajenos vicia el procedimiento y legitima la denegación solicitada, sin que ello suponga indefensión alguna para el interesado, que puede reiterar su petición por la vía correcta.

3. La regulación legal y doctrinal de la publicidad registral –artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, artículo 222 en su actual redacción, y normativa complementaria– está dirigida a garantizar la identificación y el control del solicitante, así como la protección de los datos de los titulares registrales y la salvaguarda del interés legítimo. A este fin, el control corporativo del procedimiento no solo asegura la correcta protección de datos, su trazabilidad y archivo, sino que también garantiza la aplicación uniforme del sistema tarifario y la integridad institucional del Registro como garante de la publicidad y la seguridad jurídica preventiva.

El artículo 240 de la Ley Hipotecaria dispone que «los registradores dispondrán de una sede electrónica general y única a nivel nacional cuya titularidad, desarrollo, gestión y administración corresponderá al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España, disponible para las personas a través de redes de comunicación y por medio de la cual puedan, en sus relaciones con los Registros, presentar, tramitar y acceder a toda la información y a los servicios registrales disponibles. Todas las comunicaciones, cualquiera que sea su forma y objeto, que como consecuencia de los diferentes procedimientos registrales hayan de realizar los registradores de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles comprenderán certificación de los extremos que hayan de ser objeto de aquellas y se realizarán preferentemente por vía telemática».

Como ha expresado la sentencia de 8 de septiembre de 2025 de la Audiencia Provincial, Sección Tercera, de Palma de Mallorca «en suma, si al usuario de la sede

electrónica se le ofrecen una serie de cauces específicos para los distintos trámites que pueden solicitarse on line, no parece una imposición caprichosa ni irracional la exigencia de que la petición se formule por el cauce reservado a lo que concretamente se pide. Si lo que se quiere es una nota simple, el usuario ha de dar curso a su petición por la vía expresamente reservada para esta clase de solicitudes: si se desea obtener la expedición de una nota simple, hay que encauzar la petición por la vía establecida precisamente para expedición de notas simples. En cambio, no parece razonable ni atendible el intento de conseguir una nota simple a través del cauce reservado para la presentación telemática de documentos cuando, como se ha visto, existe una vía específica para la expedición de notas simples».

4. Este Centro Directivo ha reiterado –en doctrina uniforme recogida, entre otras, en la Resolución de 16 de octubre de 2025– que «la finalidad de las exigencias procedimentales reside en salvaguardar la seguridad jurídica, la protección de los datos personales y la justificación del interés legítimo del solicitante, a través de controles efectivos y de trazabilidad en el procedimiento», y que la denegación no cierra el acceso a la publicidad formal, sino que exige su tramitación por el canal habilitado. El artículo 222 de la Ley Hipotecaria, conforme a su última redacción, refuerza igualmente la exigencia de uso exclusivo de la plataforma colegial para la manifestación registral electrónica.

En consecuencia, la solicitud que se aparta de los cauces corporativos legalmente establecidos resulta contraria a la normativa y a la doctrina citada, sin que puedan admitirse peticiones por vía de correo electrónico, plataformas directas o sistemas alternativos. El registrador actúa, por tanto, con total corrección al denegar la publicidad por trámite distinto, en estricto cumplimiento de la normativa vigente y alineado con la doctrina reiterada de esta Dirección General.

Por todo lo expuesto, la calificación recurrida debe confirmarse por ser plenamente ajustada al marco legal y doctrinal vigente que rige la publicidad formal registral, debiendo denegarse la expedición de la nota simple mientras la solicitud no se curse por los cauces institucionalmente previstos.

En consecuencia, 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, 12 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.