

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5812 *Resolución de 3 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig, relativa a la denegación de expedición de nota simple informativa.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, relativa a la denegación de expedición de nota simple informativa.

Hechos

I

El día 2 de septiembre de 2025, la entidad «El Toll Marina Baixa, SL», actuando en interés de don J. L. G., formuló, a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, solicitud telemática de expedición de nota simple informativa sobre un inmueble sito en el término municipal de Sant Vicent del Raspeig, a la que se asignó el número de solicitud Q72CT91F.

Realizadas las búsquedas oportunas conforme a los datos de localización facilitados, el registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig denegó dicha solicitud por entender que, con los referidos datos, no era posible localizar finca alguna en el Registro, indicándose como motivo de denegación la necesidad de aportar el nombre completo del titular registral o el número de finca registral.

Ese mismo día 2 de septiembre de 2025, don J. L. G. presentó nueva solicitud telemática de nota simple sobre el mismo inmueble, describiéndolo como sito en una calle de San Vicente del Raspeig, especificando que dicha «vivienda linda, pared con pared, con la de mi propiedad [identificada como finca registral número 12.541], ubicada en el edificio contiguo», haciendo constar como finca matriz de ésta la número 11.465, manifestando desconocer el titular y número de finca registral de la vivienda solicitada, y aportando una referencia catastral; a esta segunda solicitud se asignó el número Q72MZ99P.

II

Reiteradas las búsquedas por el registrador con todos los datos de localización aportados, incluida la referencia catastral señalada, mediante acuerdo de fecha 3 de septiembre de 2025 se denegó nuevamente la expedición de la nota simple, con el motivo de que, con los datos aportados, no era posible localizar la finca objeto de la información interesada, extremo que fue asimismo explicado al solicitante en diversas conversaciones telefónicas, indicándole la conveniencia de personarse en la oficina con toda la información de que dispusiera.

III

El día 4 de septiembre de 2025, don J. L. G. presentó, en tiempo y forma, escrito de interposición de recurso contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig de fecha 3 de septiembre de 2025 relativa a la solicitud número

Q72MZ99P, directamente relacionada con la calificación previa de la solicitud número Q72CT91F, en el que formulaba las alegaciones de hecho y fundamentos de Derecho que constaban en dicho escrito, solicitando la revocación de la calificación impugnada y la expedición de la nota simple interesada.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de septiembre de 2025 en el que mantuvo íntegramente su criterio acerca de la imposibilidad de identificar registralmente la finca con los datos facilitados en las solicitudes de información, y elevó el expediente a esta Dirección General para la resolución del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 221, 222, 222 bis y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y concordantes del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 5 de febrero de 1987, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre publicidad en los Registros de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2016 y 3 de abril de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de mayo de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad de expedir una nota informativa de una finca, alegando la imposibilidad de localizar la finca en cuestión.

Resumidamente los datos aportados son los siguientes: «Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig (...) piso (...) Esta vivienda linda, pared con pared, con la de mi propiedad (finca n.º 12.541), ubicada en el edificio contiguo. La matriz de mi finca es la n.º 11465. Desconozco el titular y número de finca de la vivienda solicitada. Referencia catastral: (...)».

2. De conformidad con los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad es público para quienes tengan interés legítimo en conocer el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, manifestándose su contenido mediante certificación o nota simple informativa, y corresponde al registrador el tratamiento profesional de la información registral, de modo que resulte clara, completa y comprensible para el solicitante.

El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y desarrollado por la normativa posterior, exige que las solicitudes de publicidad formal se ajusten a un modelo informático que contenga, entre otros extremos, los datos necesarios para identificar al solicitante, su interés legítimo, la finca o derecho objeto de la información y, en particular, los medios de identificación de la finca, tales como sus datos registrales, la identificación de los titulares o la referencia catastral cuando conste, sin perjuicio de otros datos de localización que permitan al registrador determinar con certeza la finca a que se refiere la petición.

Esta Dirección General ha mantenido de forma reiterada que la exigencia de identificación suficiente de la finca deriva del principio de especialidad hipotecaria y del sistema de folio real, de manera que la publicidad registral ha de recaer sobre fincas registrales concretas y perfectamente determinadas, no siendo admisible una publicidad que se refiera de forma genérica o dudosa a inmuebles que no puedan vincularse, con un mínimo de seguridad jurídica, a un folio registral concreto.

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo ha precisado que el registrador, al emitir publicidad formal, ha de ponderar tanto el derecho del interesado a obtener información como la necesidad de preservar la integridad del contenido del Registro y la protección de los datos personales de terceros, de modo que solo cuando, a la vista de los datos aportados, resulte posible identificar de forma cierta la finca y el alcance de la información solicitada, estará obligado a expedir la publicidad interesada; en caso

contrario, debe expresar de manera motivada las razones por las que considera que la finca no se halla suficientemente identificada.

La misma doctrina ha declarado que la negativa a expedir publicidad formal, aun por vía electrónica, constituye una calificación más a los efectos de los artículos 18 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, de modo que puede ser impugnada mediante recurso, pero ello no altera el presupuesto de que el registrador no puede emitir información cuando, a partir de los datos suministrados, existan dudas fundadas sobre cuál sea la finca objeto de la solicitud o cuando la información pueda proyectarse sobre inmuebles distintos, con el consiguiente riesgo para la seguridad jurídica y para la debida protección de los datos registrales.

3. Sin perjuicio de lo anterior, debe recordarse que forma parte de la buena práctica registral y resulta conforme con la doctrina de esta Dirección General que, cuando los datos inicialmente aportados no permitan una identificación inmediata de la finca, el registrador pueda, antes de denegar la publicidad, requerir al solicitante para que complete o aclare la información facilitada, especialmente cuando existan indicios de que, mediante la aportación de datos adicionales razonables, pueda llegarse a una identificación suficiente de la finca objeto de la solicitud.

En el presente caso, de los antecedentes resulta que, tras una primera petición en la que se indicaba únicamente la localización física, el solicitante llegó a especificar, en la segunda solicitud, no solo la dirección completa, sino también la referencia catastral, la colindancia con su propia vivienda y la identificación de la finca registral de ésta y de su matriz, extremos que, ponderados conjuntamente, debieron ser objeto de un examen más detenido, incluso mediante un requerimiento complementario, antes de acordar la denegación definitiva de la publicidad interesada.

Concurren, por tanto, elementos objetivos suficientes que, según el estándar fijado por esta Dirección General, permiten al registrador, mediante las consultas y cruces de información a su alcance, determinar con un grado razonable de certeza cuál es la finca solicitada, sin que la mera ausencia de conocimiento por el interesado del nombre del titular registral o del número de finca pueda justificar por sí sola la negativa a emitir publicidad formal cuando se dispone de otros datos relevantes de identificación.

Debe recordarse, asimismo, que el actual marco de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, diseñado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y por las resoluciones conjuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, prevé el intercambio telemático de información, incluida la relativa a las referencias catastrales y representaciones gráficas, a través de los servicios web existentes entre la Sede Electrónica del Catastro y la plataforma corporativa registral, sin que la información catastral, por sí sola, tenga la consideración de publicidad registral ni pueda sustituir al contenido del folio real.

En tal contexto, cuando el solicitante aporta una referencia catastral y datos de localización física que permiten, al menos indiciariamente, acotar el inmueble objeto de la petición, resulta conforme con esa normativa de coordinación y con la diligencia exigible al registrador que se sirva de los medios técnicos a su disposición, incluidos los accesos a la información catastral disponible por vía electrónica, para intentar determinar si existe o no correspondencia entre la finca cuya publicidad se solicita y la finca, sin perjuicio de que, en caso de persistir dudas razonables de identificación, pueda denegar de una manera motivada la publicidad.

A todo lo anterior debe añadirse que los artículos 392 y siguientes del Reglamento Hipotecario regulan los índices, entre los que se encuentran los índices de fincas, regulando el artículo 396 el contenido del índice de fincas, índices que de acuerdo con los artículos 398.a) y siguientes deben llevarse de manera informática.

En consecuencia, la calificación impugnada, al mantener la denegación de la nota simple solicitada sobre la base de la falta de identificación de la finca pese a contar con los datos antes indicados, no se ajusta plenamente a la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre publicidad formal e identificación suficiente de la finca, por lo que procede

estimar el recurso y revocar la calificación del registrador en los términos que se expresarán en la parte dispositiva.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 3 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.