

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22864 *Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas n.º 3 a expedir certificación de determinados documentos aportados por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria solicitados por uno de los colindantes notificados.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mijas número 3, don Francisco José Castaño Bardisa, a expedir certificación de determinados documentos aportados por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria solicitados por uno de los colindantes notificados.

Hechos

I

Bajo el asiento de presentación número 3.150 del Diario 2025, fue tramitado en el Registro de la Propiedad de Mijas número 3 procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a inscribir la representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de su descripción de la finca con código registral único 29044000650020, practicándose las notificaciones prevenidas en el precepto, entre otros, al colindante don J. A. P., quien mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Mijas número 3 el día 13 de enero de 2026, mostraba su oposición a la inscripción solicitada y, a su vez, solicitaba vista y copia íntegra de la documentación que obraba en el mismo y, específicamente, de los siguientes documentos: informe técnico o topográfico completo aportado por el promotor justificativo del exceso de cabida; los archivos GML de la georreferenciación propuesta y el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral; los títulos de propiedad o documentos complementarios en los que se basaba la rectificación, e informes o cualquier otra documentación remitida por la Administración Pública o particulares. La citada solicitud fue atendida el día 22 de abril de 2026, una vez finalizada la tramitación del expediente con resolución negativa, mediante informe en el que constaban los códigos seguros de verificación de la documentación solicitada por don J. A. P., concretamente la siguiente: la delimitación gráfica de la finca contenida en informe de validación gráfica con código seguro de verificación, informe del Ayuntamiento de Mijas e informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Junta de Andalucía.

El día 6 de mayo de 2026, se recibe en la oficina del Registro de la Propiedad de Mijas número 3 correo electrónico, suscrito por don J. A. P., del que resultaba que la documentación remitida en base a la solicitud presentada el día 13 de enero de 2026 era incompleta, por lo que reiteraba su solicitud de copia íntegra del expediente, incluyendo, en particular: solicitud inicial de los promotores; representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se pretendía; informe de validación gráfica con código seguro de verificación; documentación técnica y jurídica aportada por los promotores; notificaciones practicadas a titulares colindantes y/o Administraciones afectadas; alegaciones presentadas por esta parte, y resolución, nota de calificación, archivo, denegación o decisión final recaída en el expediente. Dicho correo electrónico obtuvo respuesta por

parte del Registro, informándole a través del mismo que dicho cauce no es un medio hábil para remitir ni para solicitar información.

El día 7 de mayo de 2026, según manifestación de don J. A. P., éste se personó en la oficina del Registro de la Propiedad reiterando la anterior solicitud y requiriendo información acerca de la eventual interposición de recurso contra la resolución recaída en el procedimiento; solicitaba igualmente que, en caso de haberse interpuesto recurso, se tuviera a esa parte por comparecida como interesada afectada y se le diese traslado de las actuaciones que procedieran, a fin de poder formular alegaciones en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

II

Ante la información contenida en el informe fechado el día 22 de abril de 2026, don J. A. P., interpuso recurso mediante escrito que fue presentado en la Sede Electrónica de la Oficina Central del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 8 de mayo de 2026 y que tuvo entrada Registro de la Propiedad de Mijas número 3 el día 22 de mayo de 2026, en el que alegaba lo siguiente:

«Que por medio del presente escrito interpone recurso gubernativo, para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, contra la denegación parcial de publicidad formal y contra la falta de entrega efectiva de la documentación integrante del expediente tramitado al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, relativo al asiento 3.150 del Diario 2025 y a la finca registral / CRU 29044000650020, en el que esta parte fue notificada como titular colindante afectado y compareció formulando oposición.

Todo ello con base en los siguientes:

Hechos:

Primero. Notificación a esta parte como colindante afectado en expediente del artículo 199 LH.

Esta parte fue notificada por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas en relación con el expediente tramitado al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, relativo al Código de Finca Registral 29044000650020, asiento de presentación 3.150 del Diario 2025, comunicación con salida n.º 1.145, de fecha 20 de octubre de 2025.

En dicha comunicación se indicaba que la representación georreferenciada cuya inscripción se solicitaba podía afectar a los intereses de esta parte, en su condición de titular colindante. La propia comunicación registral identificaba el Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral con CSV (...), así como el enlace al Geoportal registral correspondiente al expediente.

Segundo. Comparecencia y oposición de esta parte.

Dentro del plazo conferido, esta parte compareció en el expediente y formuló oposición a la inscripción de la representación gráfica pretendida, al considerar que la misma podía afectar a sus derechos e intereses legítimos como colindante, así como a la realidad física, jurídica y catastral de las fincas afectadas.

Por tanto, esta parte no actúa como tercero ajeno al expediente, sino como interesado directamente notificado y personado en el procedimiento registral del artículo 199 LH.

Tercero. Solicitud de copia íntegra del expediente.

Con fecha 10 de enero de 2026, esta parte presentó ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas solicitud de vista y copia íntegra del expediente, interesando expresamente la entrega de la documentación obrante en el mismo.

Cuarto. Falta de entrega durante varios meses y entrega meramente parcial.

Pese a haber solicitado la documentación en enero de 2026, esta parte no obtuvo copia íntegra del expediente.

Tras reiterar la solicitud en diversas ocasiones, en mayo de 2026 se facilitó únicamente una documentación parcial, consistente, en esencia, en:

1. Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral con CSV (...)
2. Informe del Ayuntamiento de Mijas.
3. Informe de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

Asimismo, se emitió factura por dicha entrega documental, que esta parte abonó, pese a que la documentación facilitada no se corresponde con la copia del expediente solicitada.

Quinto. Contenido de la respuesta registral entregada.

En la documentación entregada por el Registro se indica expresamente que, “a la vista de la solicitud presentada”, tan solo se facilitan los códigos de verificación de determinados documentos, señaladamente el Informe de Validación Gráfica, el informe del Ayuntamiento de Mijas y el informe de la Consejería competente de la Junta de Andalucía.

Sin embargo, no se facilita la solicitud inicial de los promotores, ni la documentación técnica completa presentada por estos, ni las notificaciones practicadas, ni las publicaciones edictales, ni la resolución final, nota de calificación, archivo, denegación o decisión recaída en el expediente.

Tampoco se informa en dicha documentación de si dicha decisión final ha sido recurrida por los promotores, si el plazo de recurso continúa abierto, si el expediente ha sido remitido a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ni si procede dar traslado a esta parte como interesado afectado.

Sexto. Relevancia material del expediente.

La documentación parcialmente facilitada evidencia que el expediente no tiene carácter meramente formal o inocuo.

El Informe de Validación Gráfica frente a Parcelario Catastral identifica una operación de reparcelación y refleja afección total de varias parcelas, así como una superficie de 333 m² correspondiente a dominio público.

Asimismo, el informe del Ayuntamiento de Mijas resulta expresamente desfavorable a la inscripción pretendida, al indicar que la definición geométrica cuya inscripción se pretende invade el camino público catastrado, difiere en trazado y anchura respecto de la licencia de obra 1277/04, y puede incluso invadir al vecino colindante sur (es decir, a esta parte).

Por su parte, el informe de la Administración hidráulica autonómica se pronuncia únicamente a los efectos de facilitar la descripción gráfica pretendida, dejando a salvo la naturaleza demanial del cauce y la eventual ulterior delimitación o deslinde administrativo del dominio público hidráulico.

Todo ello confirma el interés legítimo, directo y cualificado de esta parte en conocer íntegramente la tramitación del expediente y la decisión final recaída.

Séptimo. Anuncio de recurso.

Ante la falta de entrega íntegra del expediente, esta parte remitió comunicación al Registro dejando constancia de que la documentación facilitada no se correspondía con lo solicitado y anunciando la preparación del presente recurso.

Octavo. Denegación presencial de presentación de escrito solicitando constancia como interesado afectado en eventuales recursos.

Con fecha 7 de mayo de 2026, al acudir personalmente al Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas para retirar la documentación parcial facilitada, esta parte intentó presentar escrito dirigido al Registro solicitando que se le informase de la eventual interposición de recurso gubernativo, impugnación judicial directa o cualquier otra actuación impugnatoria por parte de los promotores contra la resolución, archivo, denegación o nota de calificación recaída en el expediente del artículo 199 LH.

En dicho escrito, esta parte solicitaba asimismo que, en caso de existir o interponerse recurso, se le tuviera por comparecido como interesado afectado, dada su

condición de titular colindante notificado y comparecido en el expediente, a fin de poder formular las alegaciones que procedieran en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Sin embargo, el Registro rechazó recibir dicho escrito y no accedió a incorporarlo al expediente, indicándose únicamente de forma verbal que, a esa fecha, no constaba recurso alguno interpuesto por los promotores.

Esta negativa a recibir un escrito formal de un interesado comparecido en el expediente agrava la indefensión denunciada, pues impide dejar constancia registral de la voluntad expresa de esta parte de ser informada y oída en cualquier eventual recurso o impugnación posterior que pudiera afectar a sus derechos (...)

Fundamentos de Derecho:

I. Competencia de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en cuanto la actuación recurrida supone una denegación parcial de publicidad formal y de acceso a documentación obrante en expediente registral.

La doctrina de la Dirección General ha declarado reiteradamente que la negativa a expedir publicidad formal o certificación, cuando se deniega total o parcialmente lo solicitado, tiene naturaleza recurrible por el cauce de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. Interés legítimo directo del recurrente.

Esta parte ostenta un interés legítimo, directo y cualificado.

No se solicita información registral por mera curiosidad, ni como tercero extraño al procedimiento. Esta parte fue formalmente notificada por el propio Registro como titular colindante afectado en el expediente del artículo 199 LH, compareció en plazo y formuló oposición.

El interés legítimo deriva, por tanto, de tres elementos concurrentes:

1. La condición de titular colindante notificado.
2. La comparecencia efectiva en el expediente.
3. La afectación material de la representación gráfica pretendida a la finca y derechos del recurrente.

III. Derecho a conocer la documentación esencial del expediente en el que se ha comparecido.

El expediente del artículo 199 LH no puede convertirse en un procedimiento en el que el colindante es notificado para oponerse, pero después se le priva de conocer la documentación esencial, la tramitación efectivamente seguida y la decisión final adoptada.

La posición del colindante afectado exige, al menos, acceso a la documentación nuclear que permite verificar:

1. Qué se solicitó exactamente.
2. Qué representación gráfica se pretendía inscribir.
3. Qué documentación técnica se aportó.
4. Qué Administraciones y titulares fueron notificados.
5. Qué informes fueron emitidos.
6. Qué alegaciones fueron presentadas.
7. Qué decisión final adoptó el Registrador.
8. Si dicha decisión ha sido recurrida.

Negar esa información priva de contenido real a la intervención del colindante en el expediente del artículo 199 LH y le impide valorar adecuadamente las actuaciones que procedan en defensa de sus derechos.

IV. Improcedencia de sustituir la copia del expediente por la mera entrega de tres CSV o documentos aislados.

Lo solicitado no era la identificación de tres documentos, sino la copia íntegra o, subsidiariamente, la relación motivada de documentos obrantes en el expediente y de aquellos cuya entrega se deniega.

La entrega de tres documentos o códigos de verificación no satisface la solicitud formulada, máxime cuando uno de ellos -el Informe de Validación Gráfica con CSV (...)- ya había sido identificado en la comunicación inicial del propio Registro.

En particular, no se ha entregado ni identificado de forma suficiente:

1. La solicitud inicial de los promotores.
 2. La documentación técnica o jurídica que sustentó dicha solicitud.
 3. El archivo GML.
 4. La representación gráfica en los términos exactos en que fue presentada.
 5. Las notificaciones practicadas.
 6. La eventual publicación edictal o en el BOE.
 7. Las alegaciones de otros interesados, si existieran.
 8. La resolución final, nota de calificación, archivo o denegación.
 9. La eventual interposición de recurso por los promotores.
- La respuesta registral es, por tanto, incompleta e insuficiente.

V. Necesidad de resolución expresa, motivada y con indicación del régimen de recursos.

En caso de que el Registrador considere que determinados documentos no pueden ser entregados por contener datos personales, por tratarse de documentos notariales o por cualquier otra razón jurídica, debe expresarlo de forma clara, individualizada y motivada.

No basta con una negativa genérica ni con una entrega parcial sin precisar:

1. Qué documentos obran en el expediente.
2. Qué documentos se entregan.
3. Qué documentos se deniegan.
4. Por qué concreta razón jurídica se deniega cada uno.
5. Qué recurso procede contra dicha denegación.

La protección de datos personales, en su caso, puede justificar la anonimización, testimonio parcial, supresión de datos no relevantes o entrega limitada de determinados extremos, pero no puede justificar una opacidad absoluta sobre la tramitación y resultado de un expediente en el que el recurrente fue notificado y compareció como afectado.

VI. Especial relevancia de la resolución final del expediente.

La falta de entrega de la resolución final, nota de calificación, archivo, denegación o decisión recaída en el expediente resulta especialmente grave.

El colindante notificado y comparecido tiene interés directo en conocer si la inscripción gráfica fue practicada, denegada, archivada o suspendida, así como los motivos determinantes de la decisión registral.

La falta de entrega o comunicación de dicha decisión impide conocer:

1. Si la oposición de esta parte fue estimada o desestimada.
2. Si la representación gráfica llegó a inscribirse.
3. Si se denegó por invasión de dominio público, oposición fundada, dudas de identidad o cualquier otro motivo.

4. Si los promotores han recurrido.
5. Si esta parte debe comparecer o formular alegaciones en un eventual recurso.

VII. Sobre la improcedencia de hacer soportar al interesado el coste de una entrega documental incompleta.

Esta parte abonó la factura emitida por el Registro para obtener una documentación que no satisface la solicitud formulada.

Sin perjuicio de la procedencia o improcedencia arancelaria que pueda corresponder, lo cierto es que el pago efectuado no puede interpretarse como aceptación de la suficiencia de la documentación entregada ni como renuncia al derecho a impugnar la denegación parcial de publicidad formal.

VIII. Derecho del interesado afectado a dejar constancia de su comparecencia y a evitar indefensión en eventuales recursos.

La intervención del colindante en el expediente del artículo 199 LH no puede quedar limitada a una notificación inicial para formular oposición, seguida de una absoluta falta de información sobre la resolución final y sobre eventuales recursos posteriores.

Si el expediente termina mediante calificación, archivo, denegación o resolución susceptible de recurso, el titular colindante que ha comparecido y formulado oposición ostenta un interés directo en conocer si dicha decisión ha sido impugnada, especialmente cuando la eventual estimación de un recurso podría afectar a la representación gráfica de fincas colindantes, al dominio público o a la delimitación física de terrenos.

La negativa a recibir un escrito mediante el que el interesado solicita simplemente ser informado y tenido por comparecido en eventuales actuaciones posteriores resulta contraria a los principios mínimos de tutela de los derechos de los afectados y acentúa la situación de indefensión ya generada por la falta de entrega de la documentación esencial del expediente.

Solicita

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas que tenga por presentado este escrito, lo admita, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la denegación parcial de publicidad formal y falta de entrega efectiva de la documentación obrante en el expediente del artículo 199 LH, y proceda a elevarlo, junto con su informe y el expediente correspondiente, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Y a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,

Suplico que, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que:

1. Se estime el presente recurso.
2. Se declare que esta parte ostenta interés legítimo directo y cualificado para obtener publicidad formal suficiente de la documentación esencial obrante en el expediente del artículo 199 LH, por haber sido notificada como colindante afectado y haber comparecido formulando oposición.
3. Se declare que la entrega de tres documentos o códigos de verificación no satisface la solicitud de copia íntegra del expediente formulada por esta parte.
4. Se ordene al Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas facilitar a esta parte copia, testimonio o certificación, en la forma legalmente procedente, de la documentación esencial del expediente, incluyendo en particular:
 - a. La solicitud inicial presentada por los promotores.
 - b. La representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se pretendía.
 - c. El archivo GML o documentación técnica equivalente.
 - d. La documentación técnica y jurídica aportada por los promotores, con las limitaciones o anonimización que procedan en materia de protección de datos.

e. Las notificaciones practicadas a titulares colindantes y Administraciones afectadas, al menos mediante relación certificada de destinatarios, fechas y resultado de las notificaciones, con omisión de datos personales no necesarios.

f. La eventual publicación edictal o en el BOE, si se hubiera practicado.

g. Las alegaciones presentadas en el expediente, con las limitaciones o anonimización que procedan.

h. Los informes de Administraciones públicas obrantes en el expediente.

i. La resolución final, nota de calificación, archivo, denegación o decisión recaída en el expediente.

j. La información relativa a si dicha decisión ha sido recurrida por los promotores, órgano ante el que se tramita el recurso, fecha de interposición y número o referencia de expediente, si constara.

5. Subsidiariamente, para el caso de que se considere que alguno de los documentos no puede ser entregado total o parcialmente, se ordene al Registro emitir resolución formal, individualizada y motivada, identificando qué documentos obran en el expediente, cuáles se entregan, cuáles se deniegan y cuál es la concreta causa jurídica de denegación respecto de cada uno de ellos.

6. Se tenga por aportado el escrito que esta parte intentó presentar presencialmente ante el Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas el día 7 de mayo de 2026, mediante el que solicitaba ser informada de la eventual interposición de recurso gubernativo, impugnación judicial directa o cualquier otra actuación impugnatoria, así como ser tenida por comparecida como interesada afectada.

7. Se requiera al Registro de la Propiedad n.º 3 de Mijas para que incorpore dicho escrito al expediente del artículo 199 LH o, subsidiariamente, para que informe expresamente de las razones por las que rechazó su recepción presencial.

8. Se declare que esta parte, como colindante notificado y comparecido en el expediente del artículo 199 LH, debe ser informada de la eventual interposición de recurso gubernativo o impugnación judicial contra la resolución, archivo, denegación o nota de calificación recaída en dicho expediente, en la medida en que pueda afectar a sus derechos e intereses legítimos.

9. Se ordene al Registro que informe expresamente de si, a la fecha de emisión de su informe para la Dirección General, consta interpuesto recurso gubernativo, impugnación judicial directa o cualquier otra actuación impugnatoria por parte de los promotores, indicando en su caso fecha, órgano competente, estado de tramitación y referencia del expediente».

III

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 222.6, 245, 246, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2013, 14 de noviembre de 2016, 17 de abril de 2017, 21 de mayo de 2018 y 2 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de enero de 2022 y 25 de abril de 2024.

1. El presente expediente tiene por objeto el determinar si la actuación del registrador de la Propiedad ha sido correcta a la hora de expedir una certificación y denegarla en cuanto a los títulos de propiedad u otros documentos complementarios aportados por el promotor del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley

Hipotecaria. Igualmente, ha de valorarse la idoneidad del correo electrónico para solicitar certificación de diversa documentación obrante en el expediente y la procedencia de informar al ahora recurrente acerca de la interposición de recurso contra la denegación de la solicitud de inscripción de la representación gráfica solicitada, así como que se le tenga como parte interesada y se entiendan con él las actuaciones para el caso de interponerse.

El recurrente considera que el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no puede convertirse en opaco, de tal modo que el colindante notificado no pueda tener conocimiento de la documentación esencial que conforma la tramitación del expediente, incluida la decisión final adoptada en el mismo; que no puede sustituirse la copia íntegra de los documentos solicitados por la identificación de los códigos seguros de verificación; que la resolución del registrador denegando la expedición de certificación debe ser motivada; la especial transcendencia de la entrega de la resolución final recaída en el procedimiento, pues el colindante notificado tiene interés directo en conocer el resultado del mismo; finalmente, señala el especial interés del colindante en conocer la eventual interposición de recurso que, contra la negativa la inscripción, pudiera interponer el promotor del procedimiento, entendiéndose que se trata de una medida que puede afectar a sus derechos e intereses legítimos.

2. Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos y títulos de adquisición dominical aportados por el promotor del procedimiento, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales.

Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal».

Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

3. Procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina expuesta, el contenido de la certificación emitida es adecuado en consideración a la solicitud presentada.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley».

En consecuencia, debe entenderse adecuada la actuación del registrador que en informe fechado el 22 de abril de 2026 limita la expedición de certificación al código seguro de verificación del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que contiene la representación gráfica solicitada, así como los códigos seguros de verificación de sendos informes emitidos por el Ayuntamiento de Mijas y por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, Dirección General de Recursos Hídricos, de la Junta de Andalucía.

4. Considera el recurrente que no cabe sustituir la documentación expresamente solicitada por los correspondientes códigos seguros de verificación que permiten su conocimiento a través de las correspondientes Sedes Electrónicas que permiten su verificación.

No puede compartirse el criterio del recurrente.

El «código generado electrónicamente» permite contrastar la autenticidad del documento, de conformidad con el artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Éste constituye la simple referencia lógica –alfanumérica o gráfica– que identifica, dentro de la Sede Electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica. Es una referencia o identificador que hace posible «contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los [correspondientes] archivos electrónicos», siempre que el documento haya sido objeto de autorización, mediante alguno de los sistemas de firma previsto por la Ley.

Según la Resolución de esta Dirección General de 2 de enero de 2019, «(...) el Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica y, en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración».

Constituyendo, en consecuencia, un medio para acreditar la autenticidad y contenido del documento es perfectamente válido que, en respuesta a la solicitud de información, se faciliten los códigos seguros de verificación correspondientes, lo cual, además, ofrece mayores garantías de seguridad al solicitante, pues éste podrá acceder directamente a su contenido, evitando posibles errores de transcripción o reproducción.

Es más, en su propio escrito de recurso, el recurrente acredita tener cumplido conocimiento de la información solicitada, pues ha accedido a la misma a través de las correspondientes Sedes Electrónicas de las Administraciones que han expedido los documentos cuya reproducción se solicita, lo que acredita que el registrador ha cumplido adecuadamente con su actuación en cuanto aquello para lo que está facultado para certificar respecto de las actuaciones dentro del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo anteriormente expuesto.

5. En cuanto a la admisibilidad del correo electrónico como medio para solicitar certificación de los documentos y actuaciones dentro del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, este Centro Directivo, en Resolución de 17 de abril de 2017 ya señaló la inidoneidad del correo electrónico como medio de presentación de documentos o solicitudes en el Registro.

El artículo 245 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, dispone que: «El procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, en la que figurará una dirección postal o electrónica a efectos de notificaciones y a la que se acompañará el documento que se trate de presentar. El modelo de solicitud de presentación será accesible, para los casos de presentación telemática, desde la Sede Electrónica del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, para ser cumplimentado y firmado electrónicamente. También podrá cumplimentarse la solicitud en la sede electrónica para ser impresa con un código de identificación que permita la carga automática en el momento de la presentación presencial de los datos ya introducidos, e igualmente podrá descargarse el modelo sin cumplimentar, para

completarlo de forma manual. Los registradores sólo admitirán la presentación en soporte papel de documentos durante las horas de apertura al público del Registro».

Por tanto, la presentación o remisión de documentos por correo electrónico a la cuenta de correo del Registro de la Propiedad destinatario no encaja en ninguno de los «medios de presentación» contemplados en el artículo 246 de la Ley Hipotecaria (físico, telemático, o por correo), pues aunque en sentido amplio se pueda considerar que es una modalidad de «remisión telemática», esta concreta modalidad no es la que contempla el número 1 de dicho artículo, ya que no cumple los requisitos establecidos en dicho número, ni respeta el principio de titulación pública (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 del Reglamento Hipotecario), por lo que no debe entenderse admisible.

6. Por ello, no puede considerarse admisible la petición realizada por correo electrónico el día 6 de mayo de 2026 de la documentación obrante en el expediente, sin perjuicio de que, habiéndose solicitado la misma de modo presencial el día siguiente, la misma pudo haber causado la correspondiente entrada e incluso asiento de presentación, cuya denegación, además, es susceptible de recurso, pues como resulta del apartado 3 del artículo 246 de la Ley Hipotecaria: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

7. Por lo que se refiere a la pretensión del recurrente de ser informado de las notificaciones practicadas, de las alegaciones presentadas por otros colindantes, así como de la resolución denegatoria recaída en el procedimiento registral, la Resolución de 25 de enero de 2022, recogiendo el criterio previamente establecido señala que, como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que «también podrán expedir los registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y, por tanto, el contenido de las alegaciones presentadas por los colindantes afectados, con las precauciones que, en orden a la normativa sobre protección de datos personales sean necesarias.

8. Finalmente, en cuanto a la solicitud de que se le informe acerca de la interposición de un eventual recurso contra la calificación negativa del registrador y a que se le considere como parte interesada o afectada en su tramitación, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 327.5.º de la Ley Hipotecaria, que prevé el traslado del recurso interpuesto al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título para que en los cinco días siguientes a contar desde su recepción realicen las alegaciones que consideren oportunas; y ello, porque, según continua doctrina de esta Dirección General, puesta de manifiesto, entre otras, en Resolución de 25 de abril de 2024 (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

La notificación al recurrente de la eventual interposición de un recurso contra la calificación recaída es ajena a su condición de colindante afectado en el curso del procedimiento, pues éste ha formulado en el mismo las alegaciones que a su derecho han convenido y, dado el limitado objeto del recurso, conforme a lo expuesto, la

dilucidación de otras cuestiones que puedan afectar al fondo de la relación fáctica de las fincas en conflicto (la del promotor y la del colindante afectado) deberán resolverse a través de cualquiera de los cauces de resolución de conflictos previstos en el ordenamiento jurídico. De lo contrario, el recurso derivaría en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

9. En definitiva, la legislación hipotecaria regula de manera expresa sobre qué extremos pueden expedir certificación los registradores por ser sus archiveros naturales, no pudiendo hacerse extensiva la expedición de publicidad formal a documentos respecto de los que no tienen tal condición y que son aportados por los interesados en el curso de un procedimiento registral (en el caso de este expediente, incardinados en el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), cuya competencia para su expedición y difusión corresponde a otros funcionarios o a instituciones u organismos del Estado, conforme a su propia normativa reguladora, la cual establece los requisitos para la expedición de testimonio, copia o certificación de tales documentos, debiendo valorarse el interés alegado por el solicitante de la información por aquél que está facultado para expedir dicha información, conforme a lo establecido en los anteriores fundamentos.

Por tanto, y en base a los anteriores argumentos, el recurso debe ser desestimado al considerar debidamente emitida la certificación recurrida, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar nuevamente la certificación de las diligencias y trámites acaecidos en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, respecto de los que el registrador sí debe ser considerado su archivero natural, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la actuación del registrador, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez