

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 22865** *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 San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la petición de entrega del título presentado solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que tiene por objeto una finca colindante a edificio en propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don C. H. R. P., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, don José María Sieira Gil, por la que se deniega la petición de entrega del título presentado solicitando la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria que tiene por objeto una finca colindante a la del edificio en propiedad horizontal, de cuya comunidad de propietarios es presidente el recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura de agrupación de fincas, declaración de obra nueva en construcción y terminación parcial y constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal otorgada el día 27 de mayo de 2025 por el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Adelmo Fernández Castro, doña A. F. M. C. B. L., en representación de la entidad «Mundo Reforma Báez, S.L.», como titular de la fincas registrales número 9.365 y 37.880 del término de San Cristóbal de La Laguna, las agrupaba por ser colindantes, para formar una sola, que era la finca 39.470. Dicha escritura se presentaba el día 27 de mayo de 2025 en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, con el asiento de presentación número 1.500 del Diario de 2025.

El día 19 de junio de 2025, se iniciaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicándose anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria. Dicha anotación preventiva se cancelaba por desistimiento del presentante y promotor del expediente de la tramitación del mismo, al haberse cometido una serie de errores en la escritura, mediante asiento de cancelación de fecha 14 de julio de 2025.

Mediante escritura otorgada el día 27 de junio de 2025 por el mismo notario con el número de 1.097 de protocolo, se procedía a la subsanación de la escritura anterior, respecto a la rectificación de la superficie, aportando georreferenciación alternativa de la finca agrupada, mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro con código seguro de verificación, y se subsanaba la descripción de la obra nueva. Dicha escritura, junto con la anterior, se volvieron a aportar al Registro, con el citado asiento número 1.500 del Diario de 2025, causando la inscripción 1.ª de la finca número 39.470, de fecha 14 de julio de 2025. Sobre ella se declaraba una obra nueva en construcción y la terminación parcial de la misma y la división del edificio en régimen de propiedad horizontal, que originaba las fincas número 39.533 a 39.539.

Mediante escritura otorgada el día 22 de diciembre de 2025 ante el mismo notario, la entidad promotora de la obra, debidamente representada y con el consentimiento de los

titulares registrales de las fincas número 39.534, 39.535, 39.536 y 39.537 del término de San Cristóbal de La Laguna, se procedía a efectuar una nueva rectificación descriptiva de la obra nueva, rectificando la superficie de la finca matriz que es de 1.526,57 metros cuadrados, que se acreditaban con certificado del arquitecto y georreferenciación alternativa aportada mediante informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación.

II

Esta última escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, el día 2 de enero de 2026, causando el asiento de presentación número 4 del Diario 2026, siendo objeto de una primera calificación negativa el 22 de enero de 2026, porque no se acreditaba a los titulares registrales de las fincas que concedían poder al compareciente y porque, pretendiéndose la modificación de una finca matriz que estaba dividida horizontalmente, debía otorgarse el correspondiente título de rectificación del título constitutivo de la misma. Mediante diligencia notarial, de fecha 23 de febrero de 2026, se identificaba a los titulares registrales de las fincas número 39.533, 39.534, 39.535, 39.536 y 39.537, por lo que, perteneciendo las fincas 35.538 y 35.539 a la entidad promotora de la obra y del expediente, el registrador consideraba subsanados los defectos e inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, al no poder concluir el registrador la tramitación del expediente durante la vigencia del asiento de presentación, de fecha 12 de marzo de 2026.

En su tramitación, tres de los colindantes notificados presentaron alegaciones, oponiéndose a la inscripción de la rectificación, que luego fueron retiradas por los propios alegantes. Consta un informe del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna en el que no se oponía a la inscripción de la georreferenciación, por respetarse las alineaciones con el vial público colindante, de fecha 20 de abril de 2026.

Don C. H. R. P. solicitaba que fuera tenido por parte en el expediente y le fuera entregado el expediente: la nota de calificación negativa emitida por el registrador el día 22 de enero de 2026, el informe completo emitido por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, las instancias de oposición presentadas por don G. G. M., doña M. G. G. y «Esculturas Bronzo, S.A.» y los archivos GML aportados al expediente, mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2026, ratificado ante el registrador el mismo día, que causó la entrada número 3.529 del 2026.

Mediante escrito, de fecha 22 de mayo de 2026, ratificado ante el registrador el mismo día, se oponía a la inscripción de la georreferenciación, pues se estaría obviando el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios, de la que don C. H. R. P. era el representante legal, para alterar los elementos comunes.

Mediante escrito, de fecha 22 de mayo de 2026, ratificado ante el registrador el mismo día, reiteraba la petición de documentación solicitada el día 20 anterior, pues resultaba incongruente que se le remitiera la misma a un administrador con poder revocado de la entidad promotora y declarado en concurso de acreedores y no se le remitiera a don C. H. R. P., como legal representante de la comunidad de propietarios existente sobre el edificio. oponiéndose expresamente a la inscripción de la georreferenciación aportada, por incumplimiento de la Ley sobre propiedad horizontal, al no haber consentido la rectificación por unanimidad la comunidad de propietarios, pretendiendo el promotor del expediente obviar dicho acuerdo, mediante escrito de fecha 20 de mayo de 2026, ratificado ante el registrador el mismo día.

Mediante escrito, de fecha 25 de mayo de 2026, reiteraba su oposición a la inscripción de la georreferenciación, por alterar la realidad física de la finca matriz que pasaba de medir 1.479 metros cuadrados a medir 1527 metros cuadrados, que no derivaba de un error de medición, sino de un intento de sustraer un terreno ajeno, del que se desconocía quién era el titular, pues no era del colindante alegante; invadir la

georreferenciación aportada de la finca la geometría de fincas colindantes por el este, norte y sur, que no pertenecían tampoco al colindante alegante, por lo que carecía de legitimación para formular alegaciones respecto de ellas, y por invasión de elementos comunes e incongruencia documental, al intentar extender el perímetro exterior de la matriz para justificar una superficie interior que se atribuía al elemento privativo número 7, que físicamente no existía y que consistía en un polígono irregular y artificial de 8 lados, diseñado para englobar el espacio de los viales de rodadura comunes y simular la existencia de un garaje de 154 metros cuadrados, que afectaba a toda la división horizontal, que provocaba alteraciones de superficie de los elementos privativos, como el suyo que tenía en la realidad física 190,36 metros cuadrados y 192 metros cuadrados en el archivo GML presentado.

El escrito de petición de documentación del expediente, con entrada 3.529 del Diario 2026, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado con fecha de hoy el documento presentado, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, suspendo la solicitud de certificación integra de todo el expediente del 199 LH que es objeto de tramitación en el Registro de la Propiedad bajo el asiento de presentación 4 del Diario 2026 de acuerdo a los siguientes:

Hechos:

Primero. Bajo la entrada 3.529/2.026 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna N.º 2 - Área metropolitana de Santa Cruz de Tenerife solicitud de certificación integra de todo el expediente del artículo 199 LH tramitado bajo el asiento de presentación 4 del Diario 2026 por don C. H. R. P. (...), actuando en su condición de Presidente y Administrador de la Comunidad de Propietarios (...), término municipal de San Cristóbal de La Laguna (S.C. Tenerife), que como representante de la comunidad de propietarios fue objeto de notificación en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 199 LH al objeto de inscribir la Base Gráfica de la finca registral objeto del procedimiento.

Segundo. Admitida la solicitud el mismo día de su presentación, se califica negativamente la solicitud de certificación integra de todo el expediente del 199 LH que es objeto de tramitación en el Registro de la Propiedad bajo el asiento de presentación indicado por los siguientes fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

Se suspende lo solicitado en el documento presentado puesto que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria que establece lo siguiente "1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando

se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro."

En el presente caso el compareciente en el Registro comparece como consecuencia de una notificación que le realice en cumplimiento del artículo transcrito en cuanto indica "El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga." Por tanto el objeto de al [sic] notificación y a lo que tiene derecho a conocer el notificado es la base gráfica objeto del expediente. La única interpretación posible de este mandato legal es que el contenido de la notificación no es otro informarle de la existencia del expediente y la base gráfica que se pretende hacer constar en los folios

del Registro a los efectos de que muestren su conformidad no oponiéndose en el plazo fijado legalmente o se opongan a la misma a través de presentar un escrito de oposición a la inscripción de la misma. Por tanto, los notificados tienen derecho según la ley a conocer la base gráfica que se pretende inscribir, no el contenido del título público que ha dado lugar al inicio del expediente ni al contenido de las demás oposiciones o alegaciones presentadas en la tramitación del expediente como solicita el señor compareciente. En base a esto se fundamenta en primer lugar la calificación negativa de la solicitud de certificación.

En segundo lugar, el artículo transcrito no recoge el derecho a recibir una certificación del expediente íntegro, es decir del documento que provocó el inicio del expediente, notificaciones, alegaciones u oposiciones presentadas a lo largo del mismo. Además realizar esta certificación "íntegra" de todos y cada uno de los documentos que integran el expediente implicaría un incumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, al verse los datos personales de los promotores del expediente, de los notificados y de los opositores al mismo afectados por el contenido de estas certificaciones íntegras que se solicitan y por ello no se pueden expedir sin autorización expresa de los afectados ni por permitirlo o autorizarlo el cuerpo legal indicado.

En tercer lugar, se ha planteado en la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la posibilidad de certificar de las oposiciones al promotor del expediente, sólo a éste y ha sido admitida con arreglo a la legislación hipotecaria, pero extender esta interpretación a los notificados, sujetos distintos del promotor del expediente con arreglo al artículo 6 LH no tiene amparo en la legislación hipotecaria con arreglo a la redacción del 199 LH y la Ley Orgánica 3/2018 y al principio de prudencia que debe presidir toda actuación de los Registradores de la Propiedad y a Ley Orgánica indicada.

En cuarto lugar, la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. En su Artículo 1 establece que "1. La presente Ley tiene por objeto la regulación de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales. 2. Se consideran expedientes de jurisdicción voluntaria a los efectos de esta Ley todos aquellos que requieran la intervención de un órgano jurisdiccional para la tutela de derechos e intereses en materia de Derecho civil y mercantil, sin que exista controversia que deba sustanciarse en un proceso contencioso." Por tanto, la notificación al solicitante de la certificación es dentro de un procedimiento no contencioso, y por ello el 199 LH no da o establece un "tramite de réplica" por lo que ningún opositor o notificado necesita conocer el contenido de las demás oposiciones para la tutela de su derecho, el cual se encuentra suficientemente protegido con arreglo al 24 CE y el artículo 199 LH con el contenido de la notificación y el plazo legal establecido para hacer alegaciones a la misma, las cuales el Registrador motivadamente admitirá calificando negativamente la inscripción de la base gráfica o no las admitirá motivadamente bajo su responsabilidad como ha manifestado numerosas veces la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública interpretando el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta falta se califica de subsanable no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota (...)

La Laguna, a la fecha de al [sic] firma. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Sieira Gil registrador/a titular de Registro de San Cristóbal de La Laguna N.º 2-Área Metropolitana de Sta. Cruz de Tenerife a día veinticinco de mayo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. H. R. P., en nombre y representación y como presidente de una comunidad de propietarios, interpuso recurso el día 1 de junio de 2026 en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Errónea asimilación del recurrente a la figura de un simple “colindante notificado”. El fundamento de derecho principal esgrimido por el Sr. Registrador para denegar el acceso al expediente completo es que, a su juicio, mi intervención se limita a la de un titular registral colindante (vecino externo) que, conforme a la literalidad del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solo tiene derecho a conocer la “base gráfica” para oponerse.

El Registrador omite, de forma incomprensible, que mi comparecencia no se realiza en calidad de tercero ajeno a la finca matriz, sino en mi condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios de la propia Finca Matriz 39470 sobre la cual el promotor (Mundo Reforma Báez S.L.) pretende inscribir una alteración geométrica. Al tratarse de una Propiedad Horizontal, el suelo tiene la consideración de elemento común esencial (Art. 396 del Código Civil). Por tanto, la alteración de su base gráfica y superficie constituye un acto de riguroso dominio que afecta directamente a la propiedad que represento, dotando a esta Comunidad de la condición de interesado directo y parte afectada en el negocio jurídico que instiga el expediente, con legitimación plena para conocer la totalidad de los actos y documentos que obran en el mismo, y no solo el resultado gráfico.

Segunda. Indefensión y vulneración del derecho a la tutela efectiva. El Sr. Registrador alega que el artículo 199 LH no prevé un “trámite de réplica” y que no existe necesidad de conocer el título público que originó el expediente ni las alegaciones de terceros. Sin embargo, hurtar el conocimiento del título (escritura) mediante el cual una mercantil intenta alterar unilateralmente los lindes comunes de una Propiedad Horizontal –sin el acuerdo unánime de la Junta (Art. 17.6 LPH)– genera una indefensión material a esta parte. El acceso al expediente íntegro es requisito indispensable para fiscalizar la legitimación del promotor para instar dicho procedimiento sobre una finca que ya no le pertenece en exclusividad.

Tercera. Uso restrictivo e improcedente de la normativa de Protección de Datos. La nota de calificación esgrime la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD) como excusa para denegar la certificación, alegando que se vulnerarían datos de carácter personal. No obstante, la legislación sobre protección de datos no es un obstáculo absoluto que impida el acceso a los expedientes administrativos o registrales cuando quien lo solicita ostenta la condición de interesado legítimo y directo. El derecho a la protección de datos de los promotores u opositores cede ante el derecho de defensa de la Comunidad de Propietarios frente a un intento de alteración de sus elementos comunes (suelo), amparado tanto por el principio de transparencia registral como por la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

1. Que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, lo admita a trámite y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa dictada el 25 de mayo de 2026 por el titular del Registro de la Propiedad N.º 2 de San Cristóbal de La Laguna.

2. Que, previos los trámites oportunos, se dicte resolución por la que se estime el presente recurso, revocando la calificación impugnada, y se ordene al Sr. Registrador la expedición y entrega a esta parte de una copia íntegra del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (Asiento 4 del Diario 2026), incluyendo el título que lo motiva y las

alegaciones u oposiciones que obren en el mismo, dada nuestra condición de representantes de la finca matriz afectada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 3 de junio de 2026 ratificando su nota de calificación, añadiendo que el día 29 de mayo de 2026 el promotor del expediente había presentado instancia de desistimiento de la solicitud de inscripción, de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y la cancelación de la anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, practicada como consecuencia de la tramitación del expediente, lo que determinaba la improcedencia de continuar con el recurso, dado que cuando se resolviera el asiento de presentación que daba origen a la tramitación del expediente se habría cancelado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 222 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 342 del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de febrero de 2020, 8 de mayo de 2023, 11 y 25 de abril, 3 y 10 de octubre y 13 de noviembre de 2024 y 24 y 25 de marzo, 7 de junio y 23 y 30 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita le sea entregada una serie de documentos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene por objeto la finca 39.470, de la cual no es promotor del expediente, sino que es presidente de la comunidad de propietarios, que se ubica en la finca matriz y titular registral de uno de los elementos privativos, en concepto del cual se le realiza la notificación, conforme al artículo 199. Por tanto, el recurrente no tiene conocimiento de la tramitación del expediente a través del historial registral, sino como consecuencia de la notificación del Registro de la Propiedad en el seno del expediente del artículo 199.

2. El registrador emite calificación negativa de la petición, puesto que como titular registral del dominio sobre la finca objeto del expediente, solo ha de tener conocimiento de la georreferenciación que se ha aportado al expediente y cuya inscripción se solicita, para poder realizar alegaciones o no a la solicitud de inscripción, de las que pueda derivarse un posible conflicto judicial sobre la delimitación del suelo, razón por la cual el artículo 199 de la Ley Hipotecaria solo prevé la notificación de la georreferenciación que se pretende inscribir.

3. El recurrente entiende que es necesaria dicha documentación para poder fundamentar su alegación, por lo que la postura del registrador le deja en indefensión.

4. El registrador en el informe en defensa de la nota, además, añade que el presentante del documento y solicitante de la inscripción ha desistido del asiento de presentación, lo que provoca el sobreseimiento del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que no procede continuar el recurso, dado que cuando se resuelva, se habrá cancelado el asiento de presentación.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, esta Dirección General debe determinar si la decisión registral de no poner a disposición del titular dominical no promotor del expediente notificado la documentación solicitada del expediente del artículo 199 es susceptible de recurso. Para responder a esta pregunta hemos de partir del hecho por el cual la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria excede del ámbito del procedimiento

registral ordinario, que tiene unos plazos legales que se avienen mal con el desarrollo de un expediente de jurisdicción voluntaria.

Así lo demuestra el hecho de que la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, interpretativa de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, en el párrafo d) del número segundo, bajo la rúbrica «Sobre el ámbito de aplicación y la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la ley hipotecaria», disponga: «Si llegados los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación no se hubiera culminado todavía la tramitación íntegra del procedimiento, y ante la imposibilidad de practicar la inscripción, el registrador tomará la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la ley hipotecaria. Si finalizado el procedimiento el Registrador acuerda la práctica del asiento solicitado, una vez extendido, con la prioridad derivada del asiento de presentación inicial, quedará sin efecto la citada anotación. Si resuelve suspender o denegar la inscripción, el Registrador lo hará constar mediante nota al margen de la anotación practicada».

Esta naturaleza también afecta al ámbito de la calificación registral, que se desarrolla en dos momentos o decisiones que ha de tomar el registrador. El primero de ellos es al inicio del expediente, donde el registrador debe decidir si da o no tramitación al mismo. Por ello, declaró la Resolución esta Dirección General de 11 de abril de 2024 que el registrador puede manifestar sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios. Como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, estas dudas han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Y esta decisión registral es susceptible de recurso.

6. Pero, en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria hay un segundo momento de la calificación registral, que es la que hay que efectuar a la vista del resultado de la tramitación del expediente. En este sentido el artículo 199 impone la denegación automática cuando «la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado». Fuera de estos casos, dispone el citado precepto que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales».

7. Y es que, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 30 de septiembre de 2025, entre otras, uno de los objetivos del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, que han de ser notificados. Así, la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2012 declaró: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. De entre esos colindantes, los que sean titulares registrales merecen una especial consideración, como ha declarado la Resolución de 30 de septiembre de 2025, que deriva de la protección de los asientos registrales. Y este segundo

momento de la calificación registral del expediente es también susceptible de recurso, en cuanto que el registrador ha de hacer un juicio motivado, desde el punto de vista jurídico y objetivo, en fundamento de su decisión.

8. Lo esencial, por tanto, para entender correctamente denegada la inscripción es la adecuada motivación de las dudas del juicio registral de identidad de la finca en la calificación registral. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). El juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Los motivos por los que se puede rechazar la inscripción de la georreferenciación son: que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con la base gráfica registral de una finca colindante o con el dominio público; que se invadan fincas colindantes inmatriculadas; o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 13 de noviembre de 2024.

9. Lo que ocurre es que, en el presente caso, ese juicio no se ha llegado a producir, porque el registrador no ha efectuado todavía ese segundo momento de la calificación registral, puesto que quien interpone recurso contra la decisión de no entregar la documentación del expediente es el titular de uno de los elementos privativos del edificio en régimen de propiedad horizontal notificado. Esta decisión del registrador no es susceptible de recurso. Para llegar a esa conclusión hemos de partir de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «el registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal».

10. El contenido de la notificación se determina en el número siete de la Resolución-Circular interpretativa de 3 de noviembre de 2015, que bajo la rúbrica «Contenido de las notificaciones y edictos», dispone: «En toda notificación personal o edicto que el registrador haya de remitir o publicar conforme lo dispuesto en la ley, en los casos de inscripción de delimitaciones geográficas de fincas, además de otros extremos pertinentes, el registrador insertará, con valor de certificación, un enlace al correspondiente recinto geográfico en el visor público de alertas geográficas registrales. A través del citado visor, una vez seleccionando el recinto afectado por la alerta correspondiente, se mostrará el procedimiento que afecta a esta finca, el Registro y número de asiento de presentación correspondiente, el Código Único de Finca, en su caso, así como el contenido de la comunicación o edicto publicado en el BOE». De este número siete se desprende que lo que ha de hacer el colindante es manifestar si la georreferenciación aportada al expediente supone una perturbación o no a la finca de su

titularidad. Pero, de ello no se desprende que tenga derecho a que se le entregue la documentación solicitada que conforma el expediente. Pero, tampoco se prohíbe expresamente. Ciertamente, el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene una naturaleza de jurisdicción voluntaria, sin que exista trámite de prueba ni de réplica, dada su sencillez procedimental, como ha declarado la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). Pero, ello no es óbice para que el alegante pueda solicitar certificación de aquella documentación, estrictamente necesaria para una mejor fundamentación de su alegación, que llevé al registrador a dudar de la identidad de la finca con la documentación aportada por quien se opone a la inscripción para justificar su alegación y que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente.

11. Y, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2023, por aplicación analógica del artículo 342 del Reglamento Hipotecario, el registrador puede certificar de aquellos documentos que conserve en su archivo y respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural. Por ello, está obligado a proporcionar al promotor del expediente, si éste lo solicita, las alegaciones de los colindantes que se hayan opuesto, con un alcance meramente informativo, sin que pueda significar que, sobre la base de dichas alegaciones, pueda el promotor reclamar la práctica de nuevos trámites no contemplados legalmente. Si eso se permite al promotor de expediente, por analogía puede entenderse que también puede certificarse de esos documentos, si lo solicita quien quiere formular alegaciones, siempre que tenga un interés legítimo.

En este sentido, el recurrente tiene interés legítimo, puesto que es el presidente de la comunidad de propietarios del edificio que radica en la finca matriz, cuya descripción trata de rectificarse, por lo que es cotitular de la misma. En este sentido, declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de abril de 2024 que, si una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal fue notificada durante la tramitación del expediente, puede el presidente de la misma oponerse en nombre de la comunidad, sin que sea preciso que el concreto componente privativo del cual es titular resulte afectado por la base gráfica aportada por el promotor del expediente.

12. Ciertamente, del contenido de esta certificación, se excluyeron los títulos de propiedad presentados para promover el expediente o justificar el derecho real del notificado, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2024. Dicha Resolución entendió que la solicitud del promotor del expediente, de que el registrador expida certificación de los títulos de propiedad aportados por el colindante, no es atendible, pues, por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírselo el artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado por la Resolución de 14 de noviembre de 2016, el registrador, conforme al artículo 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es, pues, conforme al artículo 222 del Reglamento Notarial, solo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados.

Si ello es predicable del promotor del expediente, con mayor motivo lo es para el titular registral no promotor notificado. Pero, en el presente caso, el presidente de la comunidad de propietarios no solicita certificación del título presentado, sino de una serie de documentos de los que el registrador es archivero natural y tiene interés legítimo en solicitar, cual es la nota de calificación, el informe del Ayuntamiento, las otras alegaciones presentadas y los archivos GML. Por tanto, dicha documentación debió ser entregada por parte del registrador, puesto que todos los datos contenidos en las mismas se han cedido a los solos efectos de la tramitación del expediente y el logro de la inscripción, en su caso. Y ello para garantizar el derecho de defensa del alegante, conforme al artículo 24 de la Constitución Española.

13. Sentado que dicha decisión registral es susceptible de recurso, pues aún no se cumplido el segundo momento de la calificación registral del expediente del artículo 199, en la que el registrador realiza la valoración de las alegaciones de los notificados, para decidir si inscribe o no la rectificación descriptiva y la georreferenciación de la finca, una serie de circunstancias concurrentes en el presente caso nos llevan a concluir que la petición, en este caso, debe ser denegada. En primer lugar, porque el solicitante de la documentación otorgó poder a la promotora para instar la rectificación descriptiva. Así consta en la diligencia de subsanación de fecha 23 de febrero de 2026, donde se relaciona una escritura de poder, autorizada por el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Adelmo Fernández Castro, el día 5 de agosto de 2025, bajo el número 1.307 de su protocolo, en la que se concede por parte de P. L. G. y C. H. R. P. facultades suficientes, a juicio del notario, para otorgar la modificación, cuya inscripción ahora se solicita.

14. En segundo lugar, porque lo que se requiere para modificar el título constitutivo es el consentimiento de todos los titulares de los elementos privativos ante notario, pues como declaró la Resolución de 14 de febrero de 2020, para modificar el título constitutivo, la de 27 de junio de 2025, para rectificar la descripción de elementos privativos, se requiere acuerdo unánime de todos los propietarios. Y este requisito se cumple en el presente caso, pues todos los propietarios de los elementos privativos, en nombre propio o debidamente representados comparecen ante el notario para consentir la modificación del título y de la descripción de los elementos privativos y comunes.

15. Y, en tercer lugar, porque a pesar de la negativa del registrador a expedir certificación de la documentación, el alegante ha podido acceder a la georreferenciación aportada y ha podido efectuar la alegación, por lo que no se puede decir que haya habido indefensión, toda vez que la documentación solicitada no aporta información relevante para la mejor fundamentación de la alegación en el presente caso.

16. Y, en último lugar porque el escrito del promotor del expediente de fecha 29 de mayo de 2026 en el que desiste de la tramitación del expediente y de la solicitud de inscripción de la rectificación descriptiva y de la georreferenciación hace decaer toda la tramitación del expediente incluyendo la petición del recurrente de la certificación registral con la información solicitada.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, una vez que ha decaído el expediente con el desistimiento del promotor del mismo.

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.