

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**3176** *Resolución de 9 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la certificación del historial de una finca.*

En el recurso interpuesto por don V. A. G. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la certificación del historial de una finca.

#### Hechos

I

Mediante solicitud, suscrita el día 14 de septiembre de 2023 por don V. A. G. G., se solicitaba que fuera expedida certificación literal e histórica de una finca en el término municipal de Moya, alegando como finalidad la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Don José Luis Rico Díaz, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Guía Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Canaria,

Certifico. Que en vista de lo interesado en la instancia que antecede, suscrita el día 14 de septiembre de 2023, por don V. A. G. G., con DNI número (...), en unión de escritura autorizada el 23 de julio de 1997, ante la Notario de Gáldar, doña Silvia A. Tejuca García, número 1.142 de protocolo, y escritura otorgada el 30 de septiembre de 2004, ante la Notario de Las Palmas, doña María del Pilar del Rey y Fernández, número 1.851 de protocolo; para que le sea expedida certificación literal e histórica de una finca en Moya (...) que se corresponde con la finca de Moya N.º: 5429, CRU: 35001000191947, de este Registro de la Propiedad, he examinado en todo lo necesario los Libros del Archivo de mi cargo, y del examen practicado resulta:

Primero. No resulta acreditado el interés legítimo del peticionario. Se solicita la expedición de certificación literal de la finca de Moya 5.429 por quien no es ni ha sido titular registral o derecho inscrito de dicha finca, por lo que todo ello no resulta acreditado el interés legítimo del peticionario para la expedición de la publicidad registral solicitada. Fundamentos de Derecho: artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 26 de mayo y 16 de septiembre de 2011, 19 de noviembre de 2012 y 24 de enero de 2013, 11 de diciembre de 2017, 9 de enero de 2.018 y de 14 de marzo de 2019. Contra la presente nota de calificación (...)

Y no existiendo presentado en el Libro Diario documento alguno, pendiente de inscripción por el cual se transfiera, grave o modifique el dominio de la finca de que se certifica, extendiendo la presente que firmo en Santa María de Guía, en el día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

Esta certificación ha sido solicitada por G. G., V. A. con (...), expresando el siguiente interés legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones.(...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día quince de septiembre del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. A. G. G. interpuso recurso el día 13 de octubre de 2023 en base a lo siguiente:

«Primero. Que el recurrente es titular de unas fincas colindantes con la que fue objeto de solicitud de certificación, razón por la que se aportan las escrituras públicas que así lo acreditan y que se refieren al inicio de dicha calificación negativa.

Segundo. Con fecha 14 de septiembre se insta por el recurrente una certificación literal e histórica de la finca colindante, finca número 5429 del meritado Registro, con el fin de llevar a cabo una investigación jurídica sobre dicha finca, su titularidad o limitaciones, dado que pretende ejercitar las correspondientes acciones legales en aras al derecho de propiedad que le ampara, al verse afectados algunos derechos dominicales del peticionario y para el ejercicio de la tutela judicial efectiva, en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance, conforme señala el artículo 24 CE.

Tercero. Dicha solicitud de certificación se realiza conforme los propios impresos que me fueron facilitados en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, rellenándose conforme lo requerido por el propio impreso.

Ese impreso adolece de departamento estanco donde se le requiera al solicitante que acredita la legitimación o interés específico que, curiosamente, esa omisión, imputable al propio impreso oficial, es utilizada por el Sr. Registrador de la Propiedad para denegar la solicitada Certificación Registral.

Cuarto. En todo caso, en la Calificación Negativa se indica literalmente que:

“No resulta acreditado el interés legítimo del peticionario. Se solicita la expedición de certificación literal de la finca de Moya 5.429 por quien no es ni ha sido titular registral o derecho inscrito de dicha finca, por lo que todo ello no resulta acreditado el interés legítimo del peticionario para la expedición de la publicidad registral solicitada.”

Ante ello, hemos de indicar que, es claro el artículo 221 de la Ley Hipotecaria cuando dispone: “Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo”. En cuanto al interés del solicitante corresponde determinarlo al Registrador, aunque en el ámbito mercantil dicho interés goza de presunción *iuris tantum*.

Por lo tanto, no se limita dicha información pública exclusivamente a los titulares de las fincas como parece deducirse de dicha Calificación Negativa, basada en un supuesto defecto de acreditación de interés legítimo del peticionario, cuando su propio informe adolece de dicho requisito.

En todo caso, los procedimientos de averiguación, a través del Registro de la Propiedad son tres, de, como dice la Ley Hipotecaria, averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El primero por acceso directo, el segundo mediante nota simple y el tercero a través de la emisión de certificación registral. Se puede acceder al registro por certificación, que es la “copia, transcripción o traslado literal o en relación, del contenido del Registro (de la Propiedad)”. Se trata de la

manifestación más completa y eficaz de la fe pública registral, ya que su contenido genera responsabilidad en el Registrador en caso de no ajustarse a la realidad por "omisión, inexactitud o falsedad".

A diferencia de lo dicho sobre el valor probatorio de la nota simple, la certificación registral tiene la consideración de documento público para los efectos previstos en el artículo 319 LEC.

Es cierto que, en todo caso, al expedir la información, el registrador ha de velar por el cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal debiendo rechazar el suministro de datos que carezcan de relevancia patrimonial o jurídica (artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1996, 17 de febrero de 1998 y 27 de enero de 1999, sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de noviembre de 2000, sentencias del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 7 de junio de 2001, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2010, 14 de septiembre de 2012, 19 de julio de 2012, 7 de abril de 2016, 1 de agosto de 2018 y 16 de julio de 2021).

Es también cierto que la solicitud de datos, y en consecuencia la información que se proporcione, ha de estar necesariamente conectada con la finalidad propia del Registro de la Propiedad, que no es otra que la de dar seguridad a las relaciones jurídicas sobre bienes inmuebles. Y así, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 2010, 19 de diciembre de 2016 y 14 de marzo de 2019, invocando la Instrucción de 17 de febrero de 1998, consideraron como fines propios de la institución registral la investigación de datos de contenido jurídico (en orden a la celebración de contratos con el titular registral, a la interposición contra el mismo de acciones judiciales...) o el conocimiento de la situación patrimonial del titular registral (crédito, solvencia...).

El ahora recurrente y solicitante dispone de interés legítimo, conforme a los artículos 221, 227 y 222.4 y 5 de la Ley Hipotecaria, puesto que, además de ser el propietario de las fincas colindantes a la que es objeto de petición, está estudiando el posible ejercicio de acciones judiciales frente a la titular de la finca peticionada, en relación con una invasión de sus fincas y otros derechos dominicales, actualmente afectado, para lo que, precisa disponer de información registral de dicha finca.

Con carácter previo debe señalarse (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador, debiendo además respetarse la normativa reguladora de la protección de datos de carácter personal.

La aplicación de la normativa sobre protección de datos en el ámbito del Registro implica, entre otras cuestiones, que los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, deberán quedar excluidos de la información suministrada, aquellos datos que tengan la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas

sobreprotección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que esta institucionalmente prevista.

Además, la posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador debe calificaren primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo y, en tercer lugar, que datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

En primer lugar, por tanto, debe justificarse, de conformidad con lo establecido en la Instrucción, de 17 de febrero de 1998, de este Centro Directivo que la publicidad formal se solicita para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económica (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En el presente expediente, al tiempo de la solicitud de la certificación el interesado únicamente tacha con una X una de las casillas que se recoge en el impreso oficial, sin que, como reitero, se requiera al solicitante más allá.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 21 de noviembre de 2021) que en el recurso no pueden tenerse en cuenta documentos o argumentos que no se han presentado en tiempo y forma a fin de que puedan ser calificados por el registrador pero es que, en este caso, se presentó por el recurrente las escrituras públicas de la propiedad de las fincas colindantes, afectadas por el derecho de propiedad de la finca objeto de certificación, que deja constancia de su finalidad, más allá, como reitero, de la falta de concreción [*sic*] y petición expresa que se recoge en el formulario tipo de dicho Registro de la Propiedad.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)”, añadiendo el artículo 326 que “el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma”.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. Resolución 27 de julio de 2022, que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332 del Reglamento Hipotecario y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de “interés directo”, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 227.4 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los “fines lícitos” que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.

Resulta evidente que la solicitud de dicha certificación es la única vía con la que cuenta el recurrente para ejercer su Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva

ya que, al margen de ser un Registro Público, no puede acceder de manera alguna a estos datos debiendo recurrir al Registro Público, alegando, como alega, interés legítimo.

En este sentido, se debe puntualizar que los Tribunales se muestran partidarios a otorgar preponderancia al derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance. La Sentencia de 26 de noviembre de 2008 (SP/Sent/436167) pone de manifiesto la siguiente doctrina:

“La colisión que parece producirse entre los derechos fundamentales relativos a la protección de los datos (artículo 18.4 de la CE) y el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.2 de la CE) justifica que se considera que la utilización de datos para la defensa de los intereses de los recurrentes en un juicio sobre reclamación de cantidad no sea contrario a los principios sobre protección de datos.

Esta Sala en la sentencia correspondiente al recurso 312/2004 al valorar la cuestión relativa a la aportación en un pleito de datos de los que se disponía de modo ajeno al propio pleito afirmó que –A lo dicho hasta ahora debe unirse lo que resulta del artículo 24 de la Constitución cuando establece que ‘todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión’–.

La AEPD también ha admitido la aportación de datos, sin consentimiento de su titular, como medio de prueba para la defensa de los intereses propios en juicio. Estableciendo que ‘la exigibilidad del consentimiento del oponente para el tratamiento de sus datos supondría dejar a disposición de aquél el almacenamiento de la información necesaria para que el denunciante pueda ejercer, en plenitud, su derecho a la tutela judicial efectiva. Así, la falta de estos datos o su comunicación a la contraparte, puede implicar, lógicamente, una merma en la posibilidad de aportación por el interesado de ‘los medios de prueba pertinentes para su defensa’, vulnerándose otra de las garantías derivadas del citado derecho a la tutela efectiva y coartándose la posibilidad de obtener el pleno desenvolvimiento de este derecho’”.

En cuanto a dicha petición de tutela judicial efectiva, en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance, hemos de indicar que han existido precedentes de certificaciones registrales con idénticos fines.

Estas certificaciones, cuyo contenido, obedece a las mismas peticiones que contienen la solicitud deducida (...), han sido expedidas sin que se haya planteado problema alguno, habiéndose considerado suficiente el interés legítimo que mueve al recurrente en el ejercicio de la tutela judicial efectiva.

En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de “interés directo”, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los “fines lícitos” que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.

El Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, al establecer que: “El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos” con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de “cualquiera que lo exija” que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del “interés conocido” (cfr. artículo 607 transcrito).

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos.

Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre).

Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal. Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

Pero el registrador, como ha señalado la Resolución de 30 de mayo de 2014, en el ámbito de su calificación, para considerar justificado ese interés no sólo debe apreciar la literalidad de la causa aducida, sino también su congruencia con el resto de datos que se le proporcionen al requerir la información, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados ajustados a la finalidad registral, aisladamente considerado no podrá dar lugar a la inmediata obtención de la nota simple o certificación solicitada, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias que consten en la solicitud, el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como la extensión de los datos que, a su juicio y bajo su responsabilidad, facilite el registrador al peticionario de la información.

En estos supuestos (ejercicio de acciones judiciales), como pone de manifiesto el recurrente, los tribunales se han inclinado a otorgar preferencia al derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de uso de los medios de prueba a su alcance. En este sentido la Sentencia de la Audiencia Nacional Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 26 de noviembre de 2008 (recurso número 285/2006) pone de manifiesto que “la colisión que parece producirse entre los derechos fundamentales relativos a la protección de los datos (artículo 18.4 de la CE) y el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24.2 de la CE) justifica que se considera que la utilización de datos para la defensa de los intereses de los recurrentes en un juicio sobre reclamación de cantidad no sea contrario a los principios sobre protección de datos. Esta Sala en la sentencia correspondiente al recurso 312/2004 al valorar la cuestión relativa a la aportación en un pleito de datos de los que se disponía de modo ajeno al propio pleito afirmó que –A lo dicho hasta ahora debe unirse lo que resulta del artículo 24 de la Constitución cuando establece que ‘todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión’–”.

En el caso objeto del presente expediente, si bien la concreta relación entre el dato registral solicitado y la pretensión objeto del pleito seguido no figuraba expresa y literalmente en la solicitud de la certificación presentada en el Registro, sí que constaba en la misma la circunstancia de que el recurrente está interesado en los datos registrales que solicita, dado que es propietario de las fincas colindantes que se adjuntaron a la petición ante el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, circunstancia que al entroncar con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva debe entenderse que ampara, conforme a la doctrina antes expuesta, su acceso a tal información.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en determinar el interés legítimo del recurrente en su calidad de peticionario de la Certificación Registral objeto del presente expediente.

II. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

III. artículo 24 CE en cuanto al derecho de tutela judicial efectiva y derecho de defensa.

IV. Damos por reproducida la doctrina jurisprudencial invocada en el cuerpo del presente.

Quinto. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual, solicito de su organismo que, presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan y sus copias, los admita y seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando las pretensiones de quien suscribe este escrito, de modo que se proceda a estimar el recurso y revocar la nota de calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía y se proceda ordenar expedir la certificación literal histórica de la finca de Moya número 5.429, con lo demás que sea procedente en Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 20 de octubre de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020 y 12 de julio y 14 de noviembre de 2022.

1. Se trata de decidir en este expediente si procede expedir una certificación literal del historial de una finca.

El recurrente solicita una certificación literal del historial de la finca alegando como interés legítimo, la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

El registrador entiende que no concurre en el peticionario interés legítimo por no ostentar ni haber ostentado con anterioridad derecho alguno sobre la finca.

2. En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

De igual modo, de conformidad con el artículo 327 de la misma ley, «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente (...)».

Por ello, en el presente recurso no pueden tenerse en cuenta la documentación aportada por el recurrente, sin perjuicio de que pueda aportarse de nuevo al registrador al objeto de obtener una nueva nota de calificación y, sin perjuicio, de que el registrador, a la vista de la documentación aportada, hubiera podido tenerla en cuenta antes de proceder a remitir el expediente ante esta Dirección General.

3. Es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.



En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

En relación con el interés legítimo, ha manifestado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

Este concepto de interés legítimo es un concepto más amplio que el de «interés directo», pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho. Como ya se ha señalado, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, interés que ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001).

Esta necesaria calificación del interés concurrente en el solicitante de la información registral queda patente, como ha señalado la doctrina, cuando se somete a contraste el contenido del artículo 607 del Código Civil, conforme al cual: «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos», con sus antecedentes pre legislativos que utilizaban la expresión mucho más amplia, referida al solicitante, de «cualquiera que lo exija» que figuraba en el artículo 1736 del Proyecto del Código Civil de 1836 y en el artículo 1885 del Proyecto de Código Civil de 1851, expresión que el Código Civil definitivamente aprobado, tomándola de la Ley Hipotecaria primitiva, sustituye por la exigencia del «interés conocido» (cfr. artículo 607 transcrito).

Por tanto, tal interés legítimo, en el ámbito del Registro de la Propiedad, ha de probarse a satisfacción del registrador de acuerdo con el sentido y función de la institución registral.

Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos.

Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca,

ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal.

Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

4. Alega el interesado que sí tiene interés legítimo, ya que es titular de una finca colindante, tal y como resulta de las escrituras que acompaña a la solicitud.

A dicha circunstancia se refiere expresamente el solicitante en el recurso, así como que interesa la información registral a fin de valorar la interposición de acciones por posible invasión de los linderos por aquella, respecto de la que se solicita información.

Si bien es cierto que el objeto del recurso es exclusivamente la impugnación de la calificación basada en los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro, sin que pueda tenerse en cuenta otros documentos o argumentos que no se expusieron en su momento, también lo es, que el registrador, puede investigar, a la vista de la solicitud de la documentación presentada y del escrito de recurso, cuál es el verdadero motivo de la solicitud de información, requiriendo al interesado para que argumente en favor de su solicitud, evitando así, la interposición de un recurso.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente por sí solo para entender que concurre interés legítimo si no se acompaña de un principio de prueba del que resulte la verosimilitud de la solicitud.

En consecuencia, una vez interpuesto el recurso, el registrador, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podría haber requerido al interesado a fin de que acreditara suficientemente a su entender, el interés legítimo en la certificación solicitada; en particular que quedara suficientemente documentado que el solicitante es titular de una finca colindante, (lo que sí parece deducirse de la documentación presentada) y que existe una controversia relativa a la extensión, superficie o linderos o cualquier otro motivo que deba ventilarse a través de un pleito.

No habiéndose producido el este requerimiento, procede que el solicitante acredite dicho interés, a satisfacción del registrador, a fin de que pueda expedirse la publicidad solicitada.

Una vez acreditado ante el registrador la finalidad perseguida con la publicidad, el interés legítimo del solicitante el registrador debe decidir qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

Podrán certificarse datos fácticos de la finca sobre la que se pretende información, pero no deberán por tanto certificarse datos personales protegidos de anteriores titulares, salvo que se justifique motivadamente que la demanda se interpondrá también contra ellos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.