

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13788 *Resolución de 28 de mayo 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 la que se alegaba como interés legítimo la contratación o interposición de acciones.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. H., Abogada, en nombre y representación de 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 en la que se alegaba como interés legítimo la contratación o interposición de acciones.

Hechos

I

Mediante solicitud suscrita el día 11 de enero de 2024 por doña C. G. H., Abogada, en nombre y representación de don V. A. G. G., acreditada conforme a Derecho, se solicitaba que se expidiera certificación literal del historial registral de la finca número 5.429 del término municipal de Moya, alegando como interés legítimo la posible contratación o interposición de acciones.

II

Presentada la citada solicitud de certificación literal en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue denegada en los siguientes términos:

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

Certifica: Que en vista de la precedente instancia que se une a ésta, suscrita el día 11 de enero de 2024, por doña C. G. H., con DNI número (...), que actúa en representación de don V. A. G. G., con DNI número (...), a tenor del poder que le confirió mediante escritura autorizada el 13 de octubre de 2023, ante el Notario de Maspalomas don Valentín Concejo Arranz, número 3.123 de protocolo, que se acompaña; por el que se solicita que se expida «certificación registral literal e histórica» de la finca de Moya 5.429; deniego la expedición de la certificación literal solicitada, en base al siguiente hecho y fundamento de Derecho:

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 2018 y de 14 de marzo de 2019.

Lo relacionado concuerda con el Registro y asiento que certifico, y para que conste libro el presente en Santa María de Guía, en el día de hoy, antes de la apertura del Libro Diario.

Esta certificación ha sido solicitada por G. H., C. con (...), expresando el siguiente interés legítimo: Investigación para contratación o interposición de acciones.–(...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz Registrador del Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día doce de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. G. H., Abogada, en nombre y representación de don V. A. G. G., interpuso recurso el día 29 de febrero de 2024 en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Antecedentes de hecho:

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 11 de enero de 2024 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 art. 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, es más, en un principio son los responsables de dicho Registro quienes marcan la casilla que consideran, por lo que, esta parte rellenó y marcó el resto de casillas que tiene dicho 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.”

Es un copia y pega de una anterior solicitud formulada por mi mandante anteriormente, es decir, son fórmulas estereotipadas que se utilizan de forma habitual, independiente de quien la realice.

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” (L.). 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 (art. 222.6 de la Ley Hipotecaria, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29-10-1996, 17-2-1998 y 27-1-1999, sentencia del Tribunal Constitucional de 20-11-2000, sentencias del Tribunal Supremo de 12-12-2000 y 7-6-2001, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3-12-2010, 14-9-2012, 19-7-2012, 7-4-2016, 1-8-2018 y 16-7-2021).

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 29-7-2010, 19-12-2016 y 14-3-2019, invocando la Instrucción de 17-2-1998, 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 sobre protección 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 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, 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 332.3 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 “finés 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 “finés 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 considere 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.

Quinto. Como hemos expuesto, anteriormente se presentó recurso por mi representado contra la calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía [sic], por la que se denegó una certificación del historial de la misma finca.

Dicho recurso fue resuelto mediante resolución de fecha 10/01/2024 (...)

En dicha resolución se indicaba que, es labor del registrador, investigar a la vista de la solicitud de la documentación presentada y del escrito del 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.

Se indica que, en consecuencia, una vez interpuesto el recurso, el registrador, de conformidad con el artículo 327 de la LH, 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 si 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.

En esa misma resolución, se sigue indicado que: “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”.

En la meritada resolución ya se advierte que el registrador no puede limitarse a denegar de forma sistemática dichas certificaciones, habrá de hacer una labor más intensiva para evitar la indefensión y que no constituya per se una norma implementada en los Registros de la Propiedad de todo el país, que teniendo un derecho el solicitante, se le deniegue, sin más, por no ser el titular de dicha finca, como se deriva de la resolución recurrida.

De forma que, si esa es la base para denegar sin mayor rigor, cualquier petición, nos encontramos que puede suplirse la petición de la certificación por cualquiera que no sea el titular registral y se inste legalmente a que se solicite judicialmente, lo cual cuando menos es también indefendible ante los tribunales puesto que, cuando solicita como medio de prueba que se envíe atento mandamiento al Registro para que expida una certificación de una finca, se niega porque señalan que al ser un registro público, todos podemos tener acceso a dicha petición.

En definitiva que nos encontramos con la pescadilla que se muerde la cola y al final es el interesado el que se ve sujeto a una clara indefensión por la negativa sistemática del registro, sin mayor fundamento que no ser titular de dicha finca registral y sin optar por la obligación, en su caso, de requerir a la parte si precisa de mayor información para expedir dicha certificación, que en el caso presente, dado que se ha solicitado por una abogada en ejercicio, se deriva que la finalidad es la de ejercer una acción judicial, si bien, previamente, habrá de hacerse un estudio pormenorizado de ambas fincas, tanto desde el punto de vista de su realidad registral como extrarregistral, para no iniciar una acción sin fundamento, una vez realizado dicho estudio previo.

En este caso, habiendo sido solicitada la petición por la abogada que suscribe, se le requirió [sic] el poder por el mentado registro, a pesar de que, la DGRN entiende que en este caso no era necesaria la exigencia de acreditación de la representación a favor del abogado que firmaba la solicitud, al estar dispensada por el artículo 323.3 RH.

Todo esto, además, razona, debe ponerse en relación con lo establecido en el artículo 607 CC, que indica que el Registro de la Propiedad es público para los que tengan un interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.

Por otra parte, puntualiza que según el artículo 323.3 del Reglamento Hipotecario (...), se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles, entre otros, los abogados, procuradores, y graduados sociales, presumiéndose que ostentan la representación legal de las personas por cuyo encargo manifiestan actuar.

A pesar de todo ello, nos encontramos que vuelve el registrador a denegar la expedición de dicha certificación, obviando los derechos que amparan a mi mandante y la legitimidad que tiene la abogada peticionaria pero, sobre todo, que omite la diligencia que se impone desde la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, donde se le obliga, en aquellos casos que considere que no concurre interés legítimo, a que se requiera al solicitante para que lo acredite pero no es viable que, previamente, a la solicitud ya te estén advirtiendo [sic] que se va a denegar por sistema, generando una vulneración del derecho de defensa y de la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24 CE.

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 siguientes 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

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 con fecha 7 de marzo de 2024 y remitió 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, 12 de julio y 14 de noviembre de 2022 y 9 de enero de 2024.

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

La recurrente solicita una certificación literal del historial de la finca alegando como interés legítimo, la posible contratación e interposición de acciones.

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

Se da la circunstancia de que otra solicitud anterior de certificación formulada por el mismo interesado sobre la misma finca y con similar finalidad fue objeto de calificación y recurso y resuelto por la Resolución de 9 de enero de 2024 por lo que procede reiterar sus principales argumentos.

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 la 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 la recurrente 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 vulneración de su derecho de dominio por parte de los titulares de las fincas respecto de los que se solicita la publicidad.

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, tal y como se recoge en la Resolución de 9 de enero de 2024 de este Centro Directivo, 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 este requerimiento, procede que el solicitante acredite dicho interés, a satisfacción del registrador, a fin de que pueda expedirse la publicidad solicitada. Esto, no obstante, se reitera la obligación por parte del registrador de indagar en la medida de sus posibilidades cuál es la verdadera finalidad para la que se pide la información, lo cual no parece que haya sucedido en el caso que nos ocupa ya que el interesado formula una solicitud similar a la anterior y es objeto de la misma nota de

calificación. Es este caso, manifiesta el interesado en su recurso que se trata de defender sus facultades de dominio frente a supuestas intromisiones de sus vecinos.

La recurrente alega en el recurso que junto con la solicitud de publicidad aportó al Registro las escrituras de las que resultan el carácter de colindante de la finca respecto de la que se solicita información registral. Este extremo es negado por el registrador en su informe.

Esto no obstante, el registrador remite junto con el recurso los historiales registrales de dos fincas, la finca 5.429, respecto de la que se solicita información, y la finca 10.470 de la que es titular. Del análisis de los dos historiales resulta que la finca 5.429 (de la que solicita certificación) estuvo inscrita en virtud de la inscripción 2.^a de fecha 27 de mayo de 1996 a favor de don S. M. C., siendo con posterioridad objeto de distintas transmisiones.

En el momento en el que se inmatricula la finca a favor del ahora recurrente, se describe la finca de su propiedad, número 10.470, como colindante por el sur, con don S. M. C., lo que nos proporciona un indicio más que razonable de la posible colindancia.

Si bien es cierto que en el Registro no figuran inscritas las referencias catastrales de las dos fincas registrales, consultada la sede electrónica del Catastro, a disposición del registrador como herramienta que ha cobrado importante relevancia a efectos de la calificación tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, resulta que existe una finca inscrita a favor de la parte recurrente, que linda por el sur y por el este con una finca cuya titularidad coincide con aquella respecto de la que se pide información. Si bien ninguna de las dos cosas constituye una prueba plena, sí suponen en su conjunto, indicios más que razonables de la colindancia entre vecinos, por lo que acompañadas de un principio de prueba de la controversia sobre la que se pretende pleitear debería ser suficiente a fin de entender justificado el interés legítimo del solicitante.

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 estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 28 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.