

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5792 *Resolución de 19 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ortigueira a practicar el asiento de presentación de una solicitud de certificación.*

En el recurso interpuesto por don J. B. V. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ortigueira, doña Paloma Sales García, a practicar el asiento de presentación de una solicitud de certificación.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 19 de septiembre de 2024 por don J. B. V. V., se solicitaba del Registro de la Propiedad de Ortigueira la expedición de «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ortigueira, fue calificada negativamente en los siguientes términos:

«Datos Entrada:

N.º Entrada: 4284.

Fecha: 23/12/2024. Hora: 11:45:02.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo:

Notario:

Presentante: C. P. G.

Hechos:

El documento aportado no ha sido objeto de presentación a Registro, dado que el supuesto firmante no es titular de la finca cuya certificación “literal” solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo en el tipo de publicidad requerida, de conformidad con lo establecido en el artículo 227 de la LH.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paloma Sales García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ortigueira a día veintitrés de diciembre del dos veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. B. V. V. interpuso recurso en los siguientes términos:

«Fundamentos Jurídicos:

Único. Infracción del artículo 227 de la Ley Hipotecaria. En fecha 23 de diciembre de 2024 solicité una certificación literal completa de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira. El objeto de dicha solicitud trae causa del fallecimiento de don J. M. V. M. en fecha 17 de enero de 1968. El fallecido era mi tío, el cual todavía figura como titular de una finca en el Registro de la Propiedad de Ortigueira, que linda con la finca con la que se solicita la certificación denegada. Don J. M. V. M. falleció sin otorgar testamento, por lo que soy uno de los herederos, si bien tengo fundadas sospechas de que la finca cuya certificación se solicita era propiedad de mi tío, en copropiedad con sus hermanas, pero al fallecer se obvió tal circunstancia y la citada finca se sustrajo de la masa hereditaria, obviando a los herederos de don J. M. V. M., procediéndose a la adjudicación de la finca como si don J. M. no existiese. Por ese motivo solicité la certificación cuya denegación se recurre, para conocer todas las personas que figuraban como titulares desde la primera inscripción, y comprobar que don J. M. era titular registral de dicha finca, al objeto de poder iniciar las acciones legales correspondientes con relación a los bienes de los que soy heredero, si bien he sido obviado al detraerse la finca de la masa hereditaria de don J. M. V. M. El único medio que tengo de conocer si la citada finca era de titularidad de don J. M. es a través de la certificación solicitada, en la que figuran todas las inscripciones desde la primera, pues en la actualidad pertenece a otros propietarios.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 265 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 607 del Código Civil; 36.11 de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos; 221 y siguientes y 246 de la Ley Hipotecaria; 248 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la efectuada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo; 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 Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 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; 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, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016 y 26 y 27 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre de 2024 y 28 de noviembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar el asiento de presentación de una instancia en la que se solicita «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914».

La registradora señala en su nota de calificación lo siguiente: «El documento aportado no ha sido objeto de presentación a Registro, dado que el supuesto firmante no es titular de la finca cuya certificación "literal" solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo en el tipo de publicidad requerida, de conformidad con lo establecido en el artículo 227 de la LH».

2. Con carácter previo, se debe señalar que hasta la promulgación de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, que entró en vigor el día 9 de mayo de 2024, según establece la disposición final decimoctava.6 de la citada ley, ante la negativa del registrador a la extensión del asiento de presentación se podía interponer el mismo recurso que para el caso de calificación negativa de documentos ya presentados, regulado en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con la Ley 11/2023, se da nueva redacción al artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que en su apartado 3. introduce un recurso especial, «exprés», contra la denegación de la práctica del asiento de presentación, habida cuenta de la importancia de éste, con unos plazos reducidos para su interposición y resolución, corriendo esta última a cargo exclusivamente de la Dirección General, sin que haya posibilidad de calificación sustitutoria ni recurso judicial directo.

Dice el artículo 246.3: «Solo podrá denegarse el asiento de presentación del documento mediante causa motivada cuando el documento no sea título inscribible, resulte incompleto su contenido para extender el asiento o se refiriera a una finca para la que el Registro fuera manifiestamente incompetente. La denegación del asiento de presentación deberá notificarse en el mismo día. Contra la denegación del asiento de presentación cabrá recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que habrá de tener entrada en el Registro en el plazo de tres días hábiles desde la notificación de la denegación y deberá ser resuelto de forma expresa en los cinco días hábiles siguientes. La Dirección General notificará telemáticamente su resolución al Registro correspondiente en el mismo día en que se produzca».

No contiene el citado artículo regulación alguna sobre cómo debe tramitarse este recurso exprés, pero es indudable que la aplicación de los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria, relativos al recurso potestativo ordinario, solo serán de aplicación en cuanto no impidan la tramitación de este nuevo recurso en los plazos fijados, pues de otro modo quedaría estéril la finalidad perseguida con la introducción de este nuevo recurso que no es otra que procurar que la prioridad registral, que se sustenta en el asiento de presentación, quede claramente determinada en el menor tiempo posible mediante la resolución del recurso y evitar una interrupción temporal excesiva del procedimiento registral, con los perjuicios que pudieran derivarse tanto para el propio interesado como para presentantes posteriores o terceros adquirentes cuyas expectativas dependerán de la definitiva situación registral. Esta misma motivación ha reducido, como resulta del artículo transcrito, los plazos de calificación del asiento de presentación, que debe ser prácticamente inmediata, y su notificación.

La consecuencia lógica de lo anterior es que, interpuesto el recurso, el registrador debe remitir la documentación pertinente el mismo día o el siguiente hábil a aquel en que haya tenido su entrada en el Registro, ya que solo así podrá garantizarse su resolución en los cinco días hábiles siguientes.

En el presente expediente, la notificación de denegación del asiento de presentación se practicó el día 23 de diciembre de 2024 y el recurso tuvo entrada el día 11 de febrero de 2025.

Conforme a los plazos señalados, el recurso debería ser objeto de inadmisión por extemporáneo, pero en este expediente se da la circunstancia de que la registradora, en su nota de calificación, no ha hecho mención alguna a la posibilidad de interposición de recurso, el órgano ante el cual debe interponerse, ni los plazos para su interposición, por lo que la nota de calificación no reúne los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Consecuentemente, procede admitir el recurso y entrar a resolverlo.

3. Como segunda cuestión, también de carácter procedimental, hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General.

En los recursos potestativos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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 (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024, entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado, y sin que pueda tampoco el registrador en el informe alegar nuevos defectos. El recurso queda centrado en la nota de calificación.

Es continua doctrina de la Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid., Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000).

4. La resolución de este expediente se limita a la nota de calificación por la que se deniega la práctica del asiento de presentación y a la instancia de solicitud de expedición de certificación, sin que se tengan en cuenta otros documentos presentados con el recurso.

En la resolución de este expediente debe tenerse en cuenta la particularidad de que lo que se ha calificado negativamente es la práctica del asiento de presentación de una solicitud de expedición de certificación.

A este respecto debe tenerse en cuenta que el párrafo tercero del artículo 416 del Reglamento Hipotecario dispone que «de igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente».

Consecuentemente, la solicitud de los particulares de expedición de certificaciones únicamente procede que sea objeto de asiento de presentación, cuando así lo soliciten los interesados, circunstancia que no se ha producido, o si el registrador lo estimare procedente, circunstancia que el registrador ha calificado negativamente por razón de no ser el solicitante titular de la finca cuya certificación «literal» solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo. Es decir, la negativa a la práctica del asiento de presentación no ha obedecido a los motivos recogidos en los artículos 246.3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento, sino en base a lo expuesto en el artículo 227 de la Ley Hipotecaria, adelantando así su calificación registral.

Por eso, en el presente recurso y por razones de economía procesal se va a analizar si es correcta la calificación registral de no expedir la certificación por no ser el solicitante

titular de la finca cuya certificación «literal» solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo.

5. Procede decidir sobre la negativa de la registradora a emitir una certificación sobre asientos no vigentes.

Sostiene la registradora que el interesado no es titular de la finca cuya certificación «literal» solicita, ni acredita en modo alguno un interés legítimo en el tipo de publicidad requerida.

Don J. B. V. V., en su instancia solicita la expedición de «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914».

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.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado con arreglo 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 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 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. 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, 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.

Este 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 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.

6. Los artículos 337 y 338 del Reglamento Hipotecario disponen lo siguiente:

«Artículo 337. Las certificaciones de asientos de toda clase relativas a bienes determinados comprenderán todas las inscripciones vigentes de propiedad verificadas en el período respectivo y todas las inscripciones y notas marginales de derechos reales impuestos sobre los mismos bienes en dicho período que no estén canceladas.

Artículo 338. Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.»

La regla general, por lo tanto, es que no procede expedir certificaciones de asientos o titulares no vigentes. Pero esta Dirección General sí ha admitido, por excepción, la expedición de este tipo de certificaciones para lo cual, no obstante, se precisa que se justifique un interés legítimo adecuado.

En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que la certificación se solicita «certificación literal de todas las inscripciones del historial de la finca registral número 12.599 de Cedeira, CRU 15015000097914».

Es en el escrito de recurso donde el recurrente manifiesta que la solicitud de información busca averiguar si la masa hereditaria a la que ha sido llamado el solicitante se ha visto mermada en fraude de sus derechos.

Como se ha indicado anteriormente el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones.

Ahora bien, si acreditara ante el registrador la condición de heredero de anteriores titulares registrales, podría ser objeto de una nueva calificación registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 19 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.