

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8804** *Resolución de 4 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Mérida, por la que se suspende la expedición de una certificación de determinados asientos de presentación del Libro Diario, por no resultar acreditado el interés legítimo.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. L. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mérida, doña María de la Purificación Pascual Rincón, por la que se suspende la expedición de una certificación de determinados asientos de presentación del Libro Diario, por no resultar acreditado el interés legítimo.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 11 de noviembre de 2019, doña M. A. L. G. solicitó la expedición de una certificación del completo contenido de determinados asientos de presentación alegando como interés legítimo, la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones y el de testamentaría, pago de impuestos y catastro. Además, en la instancia, la solicitante manifiesta que es hija de la titular registral de las fincas afectadas por la certificación.

##### II

Presentada la indicada solicitud en el Registro de la Propiedad de Mérida, fue objeto, resumidamente, de la siguiente nota de calificación:

«Hechos: Datos de presentación: Fecha: 13/11/2019. Asiento: 1593 Diario: 228. Datos del documento: Certificación. Fecha: 11/11/2019. Suscrito por: Doña M. Á. L. G. Finca: Mérida.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero.—El artículo 231 de la Ley Hipotecaria dice: “Salvo lo dispuesto en el artículo 230 de la misma Ley –Las certificaciones se darán de los asientos de los libros de inscripciones–, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas, sino cuando el Juez, el Tribunal o el Secretario judicial lo mande o los interesados lo pidan expresamente”.

En el mismo sentido el artículo 345 del Reglamento Hipotecario dispone: “Siempre que deba comprenderse en las certificaciones algún asiento de presentación, por hallarse pendiente de inscripción el título a que se refiera, se copiará literalmente, cualquiera que sea la forma en que se extienda el resto de la misma certificación”.

Y el artículo 346 del mismo Reglamento dice: “Cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro se insertarán ambos literalmente, pero no se cobrarán honorarios más que por el asiento subsistente”.

Segundo.—Los asientos de presentación no son actos en principio como contenido de certificaciones porque por regla general se han integrado en un asiento del libro de inscripciones o se han cancelado por caducidad. Como excepción podría certificarse de los asientos de presentación pendientes y en su caso de solicitud expresa habría que acreditar el interés legítimo para dicha solicitud. De la instancia no resulta acreditado dicho interés por las siguientes razones: 1) la solicitante manifiesta que solicita la

información por causa de investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones, información que no es proporcionada por el asiento de presentación y 2) en cuanto al 2.º motivo (testamentaria, pago de impuestos, catastro) a la fecha de hoy el pago de impuestos se encontraría prescrito y sin que se vea relación alguna con la información que proporciona el asiento de presentación.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por: ser necesario acreditar el interés legítimo para dicha solicitud. Mérida, a quince de noviembre del año dos mil diecinueve.–El Registrador. Fdo.: María de la Purificación Pascual Rincón.»

### III

Contra la anterior nota, doña M. A. L. G interpuso recurso, alegando, resumidamente: «La Registradora interina adoptó la solicitud de información como si fuera solicitud de inscripción de defectos. Como no queremos perder los plazos, recurrimos la decisión de denegarnos certificación de los asientos el 17-12-19, del Libro Diario, que se dirán en E). En los referidos asientos figuran los datos de las escrituras de donación de mi abuela J. G. F. y mi abuelo J. G. P., ya fallecidos, a mí, nacida en 23-09-1961. Mis padres (mi madre fallecida el 11.7.2019) ocultaron el contenido de esas donaciones, que suponen una diferencia de 145 ha. De la finca “(...)”, registral n.º 3890 (unida a la registral n.º 10192). En agosto pasado obtuve nota en la que la finca n.º 3890 tiene inmatriculada 131 ha., como siempre. Al comprobar el recibo del OAR en la testamentaria de mi madre, M. A. G. G. (...), el cómputo catastral es de 276 ha. Sólo 131 ha. están a nombre de la causante, pero mis hermanos, coherederos de la finca en el testamento, (...) impidiendo primero el acceso a esa información, y a la vez a su correcta y veraz inmatriculación. Se presentó queja en el Decanato. E) Solicito: 1.–Certificación literal de los Asientos del Libro Diario 55 (Reg. Prop. Mérida 1); Asiento n.º 1632, fol. 260, Diario 102 (fecha 22-5-1964); Asiento n.º 958, fol. 160, Diario 103 (fecha 4-1-1965); Asientos nos 464 y 465, fol. 61, Diario 109 (fecha 27-12-1969). 2.–Inscribir los derechos que se deduzcan en las escrituras referidas en dichos asientos respecto de la finca “(...)”, n.º 3890, en su caso. 3.–Ejercer nuestro derecho a un Registrador Sustituto para informar y calificar nuestra solicitud en las fases de información y posterior de inscripción.»

### IV

La registradora de la Propiedad de Mérida emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, de acuerdo con las siguientes alegaciones El art 19 bis párrafo tercero de la Ley Hipotecaria expone que si el Registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la Ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley. La conjunción disyuntiva «o» de este artículo significa que, interpuesto recurso, no cabe ya solicitar calificación sustitutoria.

### Fundamentos de Derecho

Visto 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; los artículos 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018 de 6 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal; 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 del Tribunal Supremo, Sala Tercera, 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, y 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, 11 de diciembre de 2017, 21 de febrero, 17 de mayo y 27 de junio de 2018 y 14 de marzo de 2019.

1. Se debate en este recurso si la recurrente tiene interés legítimo para solicitar una certificación del completo contenido de tres asientos de presentación referidos a dos fincas registrales sitas en Mérida.

En la solicitud, la recurrente alega como interés: 1) la investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones y 2) el de testamentaría, pago de impuestos y catastro. Tras consignar el número de su D.N.I., manifiesta que es hija de la titular registral de las fincas afectadas, doña M.A.G.G., pero no acredita documentalmente dicho extremo.

La registradora suspende la expedición de la certificación al no considerar acreditado el interés legítimo de la solicitante por dos motivos. En primer lugar, por entender que el interés alegado de «investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones» no puede ser cubierto con la certificación solicitada, toda vez que dicha información no es proporcionada por el asiento de presentación. Y, en cuanto al segundo de los intereses alegados, el de «testamentaría, pago de impuestos, catastro», porque a la fecha de la nota de calificación el pago de impuestos se encontraría prescrito y por no ver relación alguna con la información que proporciona el asiento de presentación.

La recurrente, por su parte, pone de manifiesto en el escrito de recurso la finalidad a que responde su petición de información registral, aportando a efectos de su justificación diversos documentos. Entre ellos, testamento, certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de su madre, certificado del Registro Civil acreditativo de la filiación y recibo del Organismo Autónomo de Recaudación.

2. Como cuestión previa, de carácter formal, hay que recordar, como ha declarado reiteradamente La Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso; sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso a fin de obtener una nueva calificación.

3. En cuanto al fondo del recurso, debe resolverse conforme a la doctrina reiterada de este centro directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos.

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.

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 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 relación con el interés legítimo, ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado (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 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, 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.

4. 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.

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.

5. En cuanto a la posibilidad de expedir certificaciones relativas a asientos de presentación a solicitud expresa del interesado, se recoge en el artículo 231 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo, incluso con más cautela, en los asientos solicitados.

Y como ha quedado expuesto, el interés ha de justificarse ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información.

En el presente caso, la recurrente manifiesta ser hija de la titular registral, ya fallecida, de las fincas a que se refieren los asientos de presentación.

Sin embargo, no acredita dichas circunstancias, fallecimiento de la titular registral y su condición de hija de la misma, en el momento de la solicitud de la publicidad registral, por lo que el recurso debe ser desestimado. Acreditadas dichas circunstancias, podrá expedirse la información solicitada.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y en consecuencia confirmar la nota de calificación de la registradora, 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, 4 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.