

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**15167** *Resolución de 8 de julio de 2024, 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 A Coruña n.º 2, por la que se deniega la certificación del historial registral de determinadas fincas incluidas en un procedimiento de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. S. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 2, doña Ana María Raposo Conde, por la que se deniega la certificación del historial registral de determinadas fincas incluidas en un procedimiento de reparcelación.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. A. S. P., se solicitaba certificación literal de los historiales registrales de las fincas número 93.552, 93.562 y 93. 558, esta última dividida en 101 fincas independientes, formadas a resultas de un proyecto de reparcelación, del Registro de la Propiedad de A Coruña número 2.

II

Presentada el día 11 de marzo de 2024 la solicitud precedente en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Por la precedente instancia se solicita certificación literal de las fincas 93552, 93558 y 93562, formadas a resultas del proyecto de Compensación formulado para la ejecución urbanística de un sector de suelo urbanizable denominado Sector S-7 “(...)”, para la interposición de acciones, y calificado dentro del plazo legal, según resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de julio de 2023, atendiendo a lo siguiente:

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 95/4 6/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 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de

septiembre de 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020 y 12 de julio y 14 de noviembre de 2022.

Y por último, vistas las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha 9 de enero de 2024, que sienta el principio de que “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. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa 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. 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”; y la de 3 de diciembre de 2010: “el 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. Tratándose, como en el supuesto de hecho planteado, de certificaciones que se refieren a asientos no vigentes, el Registrador debe extremar su celo en la acreditación del interés. Debe en este punto recordarse el criterio restrictivo que respecto de la publicidad de los asientos ya cancelados se desprende de nuestra legislación hipotecaria. Así, resulta de las reglas especiales que a tales asientos se dedican, como la relativa a la imposibilidad de acceder a esta clase de asientos a través del medio más común de publicidad registral: la nota simple informativa (cfr. artículo 222 n.º 5 de la Ley Hipotecaria); o que para la certificación literal sólo comprenderá los asientos vigentes, sin incluir los cancelados, salvo solicitud expresa del Juez o Tribunal o de los interesados (cfr. artículo 234 de la Ley Hipotecaria y 340 del Reglamento Hipotecario)”; la Registradora que suscribe deniega la expedición de la certificación en los términos solicitados, ya que el peticionario, que no es ni ha sido titular registral de ninguna de las fincas de las que se solicita certificación, ni del resto de las fincas de resultado del proyecto de parcelación del que forman parte, ni de las fincas de origen aportadas al mismo, no ha acreditado a mi juicio interés legítimo suficiente con arreglo a los fundamentos de derecho arriba expresados para la expedición de certificación literal de las indicadas fincas.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Raposo Conde registrador/a de Registro Propiedad de A Coruña 2 a día nueve de abril del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. S. P. presentó recurso el día 11 de abril de 2024 en los siguientes términos:

«Que el Registro de la Propiedad n.º 2 de A Coruña, supuestamente por su actuación, me envió un email que se adjunta, pidiéndome que los llamara por teléfono. Responde con el correo que se adjunta.

En el día de ayer recibió certificado un sobre del Registro, que contiene el escrito que había presentado y la documentación, si nota alguna (lo adjunto)

Por lo dicho y dado que el Registro actúa de esta forma para ocultar su actuación en el proyecto de compensación del Sector-7, (...), presuntamente.

Como resultado de su actuación el Ayuntamiento de A Coruña ha perdido varias fincas que fueron registradas por otros, que aparecen en los folios 19420 del estudio realizado por el Ayuntamiento valoradas en más de 8 millones de euros (adjunto)

Por lo dicho solicito su actuación para que el Registro revise sus actuaciones en el Sector-7 y proyecto de compensación, y me dé las certificaciones literales de las fincas de origen solicitadas.

Se adjunta ha dicho escrito una resolución de la directora de Urbanismo del Concello da Coruña en la que se decía expresamente: «En relación con el expediente (...), y su solicitud de copias de los certificados emitidos por el Registro de la Propiedad n.º 2 sobre las fincas 93552, 93558 y 93562, le comunicamos que dichas copias se encuentran a su disposición en el Registro de Urbanismo y le serán entregadas una vez abone la cantidad de (...)».

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

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

de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020, 12 de julio y 14 de noviembre de 2022 y 9 de enero de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si procede emitir certificación literal de varias fincas incluidas en un proyecto de reparcelación solicitada por una persona que no es titular de ninguna de las fincas solicitadas.

El recurrente alega que en la tramitación de Proyectos de Compensación del Sector-7 (...), por parte del Registro se pudieron haber cometido presuntamente negligencias o irregularidades y que se considera interesado en el procedimiento, ya que espera acudir a la Justicia ordinaria en defensa de los intereses del Ayuntamiento, al amparo de la Ley de Bases del Régimen Local.

La certificación se deniega por no concurrir, a juicio de la registradora, interés legítimo que justifique tal solicitud.

2. En primer lugar, conviene recordar que el objeto del 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».

Dos de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, son el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Esto supone que cualquier otra pretensión por parte del recurrente, como la que apunta existir posibles irregularidades en la inscripción de un proyecto de reparcelación excede del objeto de este recurso, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos. Cuando la calificación registral, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 10 de abril de 2017 y 6 de noviembre de 2023).

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

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

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas.

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

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

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

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los «fines lícitos» que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.

Como ya se ha señalado, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, interés que ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001).

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

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

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

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

Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud.

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

hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

4. Alega el interesado que, a su juicio, en la tramitación del Proyecto de Compensación del Sector-7 (...), por parte del Registro se pudieron haber cometido presuntamente negligencias o irregularidades y que se considera interesado en el procedimiento, ya que espera acudir a la Justicia ordinaria en defensa de los intereses del Ayuntamiento, al amparo de la Ley de Bases del Régimen Local.

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 el caso que nos ocupa, el interesado alega que se han podido cometer irregularidades por parte del Registro de la Propiedad en la tramitación de un proyecto de reparcelación, ya que, según manifiesta el Ayuntamiento de A coruña ha perdido varias fincas que fueron registradas por otros que aparecen en los folios 19 y 20 del estudio realizado por el Ayuntamiento valoradas en más de 8 millones de euros.

Ni de la documentación aportada al expediente ni del informe de la registradora resulta que exista algún expediente de disciplina urbanística ni de ningún otro tipo por lo que la mera sospecha de que se han producido irregularidades en el proyecto de reparcelación supone una cuestión que excede del objeto de este recurso, ya que como hemos apuntado anteriormente los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por otro lado, se recuerda al recurrente que un proyecto de compensación se somete a numerosos trámites a fin de que los interesados o los que se consideren afectados puedan presentar las alegaciones oportunas, entre ellos los de información pública a fin de que el proyecto de reparcelación y todas sus vicisitudes puedan ser objeto de conocimiento general y se puedan presentar alegaciones por quien se considere perjudicado.

En el proyecto se deben identificar las fincas y derechos que se incluyen dentro del proyecto de reparcelación y las que se crean y se adjudican en contraprestación, que no tienen que estar situadas obligatoriamente en el mismo emplazamiento físico en el que estaban las fincas originarias, así como, una distribución de costes y gastos derivados del proyecto de reparcelación.

Así se establece precisamente en la legislación sectorial gallega. Tal y como resulta del artículo 107.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia:

«El acuerdo aprobatorio del instrumento de equidistribución producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas correspondientes.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los costes inherentes al sistema de actuación correspondiente».

Por otro lado, el artículo anterior, el 106 de la misma ley gallega prevé los requisitos de publicidad de los proyectos de reparcelación:

«1. Una vez aprobado inicialmente el instrumento de equidistribución por el órgano municipal competente, se someterá el proyecto a información pública por plazo mínimo de un mes a través de la correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia, con notificación individualizada a los interesados.

2. La aprobación definitiva deberá recaer en el plazo máximo de tres meses desde la conclusión del trámite de información pública. Transcurrido este plazo sin resolución expresa, el instrumento de equidistribución se entenderá aprobado por silencio (...)».

Una vez firme, en vía administrativa, el acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de equidistribución se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Todos estos trámites deberán ser objeto de exhaustiva calificación por parte del registrador competente dentro del ámbito fijado en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario para la calificación de los documentos administrativos de conformidad el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Por tanto, no concurre interés legítimo en la información que solicita el recurrente de certificación literal de todo el historial de las fincas, a fin de saber si las adjudicaciones derivadas del proyecto de reparcelación son o no ajustadas a derecho y equivalentes a los derechos que se incluyeron dentro de la unidad de actuación, por lo que, debe confirmarse la calificación de la registradora de considerar que no concurre en el peticionario interés legítimo suficientemente acreditado, al no ser titular de ningún derecho sobre las fincas que se solicita, y no presentar ningún principio de prueba de permita a la registradora valorar la verosimilitud de la posible interposición de acciones, más cuando la información que solicita ha sido objeto de la publicidad prevista para los proyectos de reparcelación con publicación en el boletín oficial de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y con notificación individualizada a los interesados.

Lo anteriormente expuesto se entiende sin perjuicio de poder solicitar, en su caso, certificación concisa de determinados extremos referentes a las indicadas fincas.

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

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, 8 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.