

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24420 *Resolución de 29 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz a emitir una certificación sobre los trámites relativos a un expediente registral recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. C. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, a emitir una certificación sobre los trámites relativos a un expediente registral recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con ocasión de una escritura de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. C. L. se solicitaba copia de todos los documentos que conformaban el expediente de agrupación de la finca registral número 34.716 de Cehegín, de la que decía ser colindante registral como propietario de la finca número 28.689 del mismo término municipal.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 6003: /2024.

Asiento: 578 del Libro Diario 2024, de fecha 21/06/2024.

Lugar: Caravaca de la Cruz.

Fecha 21/06/2024.

Hechos:

El documento expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

En dicho documento, Don A. C. L., solicita lo siguiente:

“Copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación de la finca 34716 de Cehegín, de la que es colindante registral como propietario de la finca 28589 de Cehegín, todas ellas dimanantes a su vez de la ya citada finca 1057 de Cehegín, en especial las notificaciones efectuadas a los interesados de la misma, y certificación literal de las fincas que componen dicha agrupación, en especial las fincas de Cehegín, 23998 y 23999 con las que la finca 28589 de Cehegín, tiene colindancia física directa.”

En cuanto a las fincas, registrales 23.998, 23.999, y 34.716 del término de Cehegín, no se expide la certificación solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. En cuanto a las citadas fincas a que se refiere el precedente documento, registrales 23998, 23.999 y 34.716 del término de Cehegín, se deniega la remisión de copia de todos los documentos solicitados y la expedición de certificación literal pues no se acredita un interés legítimo para dicha solicitud, dado que no resulta de ninguna de las fincas registrales respecto de las que solicita tanto copia de la documentación pertinente como de la certificación literal, que el solicitante sea colindante registral e igualmente tampoco resulta de las referencias catastrales que tienen asignadas las citadas fincas (tras su consulta con el Catastro). Asimismo, tampoco resulta del Registro ni acredita en modo alguno ostentar ningún derecho sobre las citadas fincas.

Así resulta de los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, artículo 332 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de noviembre de 2020 (reiterando lo anteriormente recogido en la Resolución de 19 de junio de 2018) de lo que resulta que el interés que ha de calificar el Registrador para admitir la remisión de la documentación solicitada así como la solicitud de certificación ha de ser un interés conocido, directo, legítimo y patrimonial, lo que no ocurre en el presente caso donde no hay interés legítimo para obtener tanto la documentación solicitada como la certificación literal de las mencionadas fincas registrales.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.–

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por el/los defecto/s dicho/s.

Contra el presente fallo del registrador (...)

La presente calificación en su parte negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Caravaca de la Cruz, El registrador de la Propiedad, Fdo.: Segundo Miguel Pascual Soler Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Segundo Miguel Pascual Soler, registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz a día veintisiete de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. L. interpuso recurso el día 30 de julio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. El pasado 21 de junio de 2024, solicité ante el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, mediante Instancia personal, Copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación de fincas (23998, 23999, 3068 y 4101, todas ellas del Término municipal de Cehegín) que dio lugar a una nueva finca la 34716 de Cehegín.

Así, como Certificación literal de las fincas que componen dicha agrupación, en especial las de las fincas número 23999 colindante directa con la finca de mi propiedad 28589, y de la finca 23998 (Colindante con la 28589, mediando camino y acequia). La mentada agrupación de fincas se practicó al amparo del artículo 205 de la vigente Ley Hipotecaria, se realizó mediante escritura de “Compraventa, agrupación y rectificación descriptiva de la finca resultante”, título otorgado en Cehegín, el pasado 22 de diciembre de 2021, y se inscribe en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, el 21 de junio de 2022. En el Título otorgado, y en la inscripción de la agrupación, los actores, Srs. A. V. C. G. y su esposo F. W., alegan un “Exceso de Cabida”, a

sabiendas de su falsedad, y por medio de este están tratando de apropiarse de la finca del Término municipal de Cehegín, con número del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, 28589, esta propiedad del que suscribe (...)

Segundo. En dicha solicitud, alegué que estaba siendo afectado por la citada agrupación exponiendo así mi interés legítimo para actuar en defensa de mis intereses patrimoniales; máxime, cuando afirmo, que si bien en la fecha de 22 de diciembre de 2022, cuando los Srs. C. G y F. W., adquieren las fincas, que agrupan sin solución de continuidad en el mismo título, reitero de modo falsario, el recurrente era propietario ya de la finca afectada, la 28589 de Cehegín, por herencia, donación y extinción de usufructo (...)

Mis pretensiones están fundadas y son conocidas por el Registrador de la Propiedad, y el Oficial encargado de dicho registro; por cierto, fue dicho Oficial, como se detalla en mi Instancia, quién, a su decir, despachó el título de esta Agrupación, y quién, por tanto, habría cometido supuestamente el error de no llevar a cabo la notificación, como colindante registral (Artículo 199 de la LH) a la que tengo derecho.

Ambas partes, hemos tratado de abordar pacíficamente la situación en varias entrevistas, que dado lo enconado de las posiciones, nunca han transcurrido con la cordialidad adecuada, por tanto, no han servido para solucionar nada al respecto.

Que el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, es conocedor de mis reclamaciones y sus términos desde hace ya más de un año, en el que poco o nada se nos ha tenido en cuenta, por varios documentos en este sentido presentados en el mismo. Inicialmente incluso una queja ante el Decanato del Colegio de Registradores en Murcia, por la negativa del Registrador titular del mismo a recibirnos para exponerle nuestras preocupaciones de viva voz, e intentar buscar una solución a lo que estaba ocurriendo (...)

Luego hemos mantenido una serie de entrevistas, y presentaciones documentales, que no han servido hasta ahora para solucionar este asunto, principalmente por dos cuestiones. La primera, porque desde el Registro, no quieren admitir que, sin duda han cometido un error, no se me ha notificado como interesado en dicha agrupación de fincas, pese a ser colindante registral.

Luego, porque después de haber cometido dicho error, en vez de asesorarme correctamente, e intentar enmendarlo, incluso acudiendo a la Jurisdicción voluntaria, el propio Registro de Caravaca; han preferido ignorar la situación, remitiéndome constantemente a los tribunales para defender mis derechos. Situación que resulta bastante inquietante, por cuanto la función primordial del Registro de la Propiedad, es precisamente, salvaguardar los derechos de los titulares que inscriben sus propiedades, derechos, etc., en el mismo. Además, tal como establece el apartado 7 del Artículo 222 de la vigente Ley Hipotecaria; los Registradores en el ejercicio profesional de su función pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten. Pues en nuestro caso, ningún asesoramiento se nos ha ofrecido, y lo único que nos indicó el propio Registrador, una actualización de linderos de la finca 28589 de Cehegín, la de mi propiedad, ha sido calificado negativamente por este. Pero eso es otra cuestión que abordaremos en tiempo y forma.

Así, como digo, tras más intentos de los deseados, hemos llegado hasta la situación actual, la agrupación sigue inscrita y, el que suscribe batallando y defraudado, y lo que es peor, perjudicado, por la incomprensión del Registrador, que no atiende a razones, pese a que el asunto (...) deja pocas dudas de la situación ante la que nos encontramos (...)

Tercero. Ya entrando en materia, en cuanto a la resolución del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, que se recurre (...) Hay que decir lo que sigue:

En sus fundamentos de Derecho, el Registrador de Caravaca de la Cruz deniega lo solicitado, a saber, copia de los documentos que conforman el expediente de agrupación de fincas que dio origen a la finca 34716 de Cehegín y Certificación literal de las

fichas 23998 y 23999 (dos de las integrantes de dicha agrupación), así como de la mentada 34716 (la resultan te de la agrupación) por como dice el Registrador (sic):

(...)

“de lo que resulta que el interés que ha de calificar el Registrador para admitir la remisión de la documentación solicitada, así como la solicitud de certificación ha de ser un interés conocido, directo, legítimo, y patrimonial, lo que no ocurre en el presente caso donde no hay interés legítimo para obtener tanto la documentación solicitada como la certificación literal de las mencionadas fincas registrales”.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.–

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por el/los defecto/s dicho/s.

(...)

A la vista de dicha resolución, el recurrente, solo puede afirmar que el Registrador, que, si bien tiene la facultad de considerar, bajo su responsabilidad, cuando se dan los principios que han de soportar una calificación positiva, es decir, acceder a lo solicitado, o en su caso, como ahora denegarlo por “falta de legitimación”. En el caso que nos ocupa, está adoptando una resolución injusta y totalmente parcial al dar por sentado que el recurrente no acredita interés legítimo, o patrimonial para solicitar los documentos que se nos deniegan.

Primero, porque tanto el Sr. Registrador, como el Oficial encargado del registro, están ampliamente informados, hemos mantenido varias entrevistas con ellos para tratar este asunto, y en las mismas, siempre se nos remite a los tribunales, con la siguiente expresión del propio Registrador “es que, aunque tuviesen razón, nosotros no podemos ya hacer nada, tienen que acudir a los tribunales”, así desde hace más de un año. Pero precisamente, para acudir a los tribunales, necesitamos información y documentación, en parte, la que solicitamos, y por sistema se nos deniega.

Segundo, sobre este asunto particular, y la ausencia de notificación, como colindante registral de la agrupación de fincas controvertida, ya se puso una queja ante el Decanato de los Registradores de Murcia, donde se reproducían nuestros argumentos, de los que se deriva meridianamente que tenemos suficiente legitimación para acceder a los documentos que solicitamos, y no solo eso, sino que se cometió una omisión en la notificación a esta parte, durante la instrucción del expediente de agrupación de fincas, lo que no se quiere reconocer, y motivo nuclear por el que el Registrador sostiene la postura de no observar nuestra legitimidad y derecho a acceder a los documentos que solicitamos, con la simple intención de defender, precisamente nuestro patrimonio. Por cierto, función primordial de los Registros, la defensa de los derechos sobre los bienes y otros títulos inscritos en los mismos, menos, al parecer, en mi caso.

Tercero, no solo el Registrador, a entender de esta parte, hace una valoración errónea de la situación al no querer observar nuestro legítimo interés al acceso a los documentos, que, dicho sea de paso, sistemáticamente se nos niega; es coherente afirmar que también está actuado con falta de diligencia a la hora de emitir sus resoluciones, pues si bien afirma en sus fundamentos de Derecho, apartado primero (sic):

(...)

“En cuanto a las citadas fincas a que se refiere el precedente documento, registrales 23998, 23.999 y 34.716 del término de Cehegín, se deniega la remisión de copia de todos los documentos solicitados y la expedición de certificación literal pues no se acredita un interés legítimo para dicha solicitud, dado que no resulta de ninguna de las fincas registrales respecto de las que se solicita tanto copia de la documentación pertinente como de la certificación literal, que el solicitante sea colindante registral e igualmente tampoco resulta de las referencias catastrales que tienen asignadas las citadas fincas (tras su consulta con el Catastro). Asimismo tampoco resulta del Registro ni acredita en modo alguno ostentar ningún derecho sobre las citadas fincas.” (...)

Pues bien, resulta bastante extraño, por no usar una expresión más contundente, el hecho de que el Registrador en cuestión, afirme que el ahora recurrente no solo, no acredita interés legítimo, después de todo lo que le hemos puesto en su conocimiento

mediante documentos que así lo acreditan; además, afirma en su resolución, como digo, faltando a la realidad, que no somos colindantes registrales de ninguna de las fincas ya mencionadas, dos de las cuales, las 23998 y 23999 integran la agrupación que luego dio lugar a la 34716 -todas del término de Cehegín-. Decimos que el Registrador falta a la verdad con esta, su afirmación, pues, como ya se le ha apuntado en varias ocasiones, por escrito, y de forma verbal, el simple e incuestionable hecho de que la finca de mi propiedad, 28589 del término de Cehegín, procede de una segregación practicada en una finca matriz, la 1057, también del término de Cehegín, al igual que lo son las ya citadas 23999 y 23998, con las cuales soy colindante, directo con la primera, y mediando camino y acequia, con la segunda, creemos que es más que evidente, por tanto suficiente, como para acreditar todas las circunstancias que se pueden exigir, a decir del propio Registrador en el segundo párrafo del apartado primero de los fundamentos de Derecho de su resolución, (Sic) "ha de ser un interés conocido, directo, legítimo, y patrimonial". Como venimos sosteniendo, todos esos conceptos le habrían quedado claros al Sr. Registrador, si se molesta en hacer una lectura sosegada de la inscripción literal de la mentada finca 1057 de Cehegín, con ella observaría que la finca de mi propiedad, la 28589, procede y colinda directamente con la 23999 y también, con un camino y acequia por el medio, con la 23998, ya mentadas, todas ellas de Cehegín. A más inri, esta observación se le ha realizado hasta el hastío al citado Registrador, sin que lo haya hecho, o si lo hizo, no ha sido de forma muy afortunada, como podrán comprobar desde esa Dirección General.

Inciendo en este hecho, y en la postura incongruente del Sr. Registrador, nos llama la atención que, niegue a este recurrente la información solicitada, por, a groso modo, no ser colindante registral, ni catastral de ninguna de las fincas que conforman la agrupación controvertida (finca 34716 de Cehegín), pero por el contrario, notificasen la existencia de dicha agrupación, durante su tramitación a un tal N. C. M., seguramente en el error de que estaban notificando a esta parte, ya que mi padre, del que heredo el 50 % de la finca, y la extinción de un usufructo a su favor -el otro 50 % lo adquiero por herencia de mi madre a su fallecimiento-, se llama N. C. F.. Pues bien, tampoco tales hechos tienen una lógica explicación, no son más que fruto de otro error que desde esa Dirección General podrán también comprobar. Resulta que, en el título de compraventa de J. C. S. a Dña. M. C. C. G., figura como colindante de las fincas 23998 y 23999, un tal N. C. M. -Cuando realmente, dicho colindante era N. C. F., mi padre-. Este error se arrastra, por no actualizar linderos, en el título de compraventa entre los Srs. J. C. S., y las personas de, C. G., A. V., y W., F., quiénes inscriben la agrupación que nos ocupa en el mismo acto de la compra, con un exceso de cabida. Pero este error, la confusión del mencionado N. C. M., tiene dos vertientes diferenciadas, que también se le han hecho saber al Registrador y al Oficial del registro -por cierto, quién despachó directamente esta agrupación, como ya hemos indicado-.

La primera de las vertientes que se citan es crucial para desacreditar el buen criterio del Sr. Registrador, pues a mí, con todo lo que está lloviendo, no me considera legitimado para acceder a los documentos que forman el expediente de la agrupación. Pero sin embargo notifica mediante edicto en el BOE, al citado ya, N. C. M., persona que no solo no es colindante catastral de ninguna de las fincas que forma la agrupación que origina la finca 34716 de Cehegín, lo cual se puede comprobar con solo dar un vistazo al Catastro actual, y al de años anteriores también.

La segunda vertiente que se cita, es aún más rocambolesca si cabe, e incide, disculpen las reiteraciones, en el desconcierto, que el Registro parece tener con este asunto. El referido N. C. M., al que se notifica como digo mediante edicto en el BOE, sin tan siquiera un número de DNI, lo podrán comprobar desde esa Dirección General, no puede ser tampoco colindante registral de ninguna de las fincas que forman la ya muy citada agrupación. Simplemente, porque solicitado del Registro de Caravaca de la Cruz, las fincas inscritas en el mismo a nombre de N. C. M., resulta que este señor, no tiene fincas inscritas en dicho Registro, por tanto, entendemos que tampoco las tiene en Cehegín, término al que corresponde dicho Registro de la Propiedad (...)

En este sentido significar, que, pese a que confundiesen al ya referenciado N. C. M., que por error tipográfico figuraba en un título, que luego se ha ido arrastrando en otros, con mi padre, N. C. F., del que luego yo heredo, tampoco tiene cabida la notificación al mismo, como dueño de la finca 28589, pues cuando se lleva a cabo la inscripción de la compraventa y agrupación de fincas que da lugar a la 34716 del término de Cehegín, ningún N. era dueño u ostentaba derecho sobre la misma; pues a la fecha de adquisición de las fincas agrupadas, el 22 de diciembre de 2021, el ahora recurrente, era el dueño de la finca afectada por dicha agrupación, la 28589 de Cehegín, como también lo era, cuando se inscribe registralmente dicha agrupación, el pasado 22 de junio de 2022. Este dato consta fehacientemente en las inscripciones registrales de la finca 28589 de Cehegín.

Si bien el Registrador y su Oficial encargado, siempre nos dicen “Que ellos lo han hecho bien” y “Que acudamos a los tribunales” es obvio, lo podrán comprobar Ustedes, que no se han seguido los protocolos de actuación marcados por el vigente Artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y tampoco la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de fecha, 23 de abril de 2018 (BOE, del viernes 18 de mayo de 2018). De haber hecho, una comprobación de cuanto menos, las notas marginales de segregación, como venimos sosteniendo de parte, y ellos obviando sistemáticamente, habrían podido comprobar que tanto mi finca 28589 de Cehegín, como las 23998 y 23999, también de Cehegín (luego agrupadas en la 34716 de Cehegín y las dos fincas restantes) proceden de una misma finca, la ya citada 1057 de Cehegín, por tanto, colindantes registrales, como sostenemos, directos con la 23999 y mediando dos elementos físicos de difícil variación, con la 23998.

No somos catastrales, ya que nuestra finca, como ya también se le ha expuesto al Registrador, no estaba catastrada, lo que nada me priva de mis derechos patrimoniales, y además se arrastró un error tipográfico en las escrituras de herencia, se imputaba una referencia catastral de otra finca también heredada por mí. Este error, ya ha sido modificado e inscrita dicha corrección en el Registro que nos ocupa.

Directamente relacionado, con la postura que venimos sosteniendo, totalmente contraria a la resolución del Registrador que ahora se recurre, por considerar la misma carente de toda solidez lógica y también jurídica, por cuanto que es evidente que se nos niegan unos documentos y el acceso a un expediente de forma totalmente injustificada (...) Tenemos que decir que en ocasiones anteriores, in situ, hemos acudido a dicho Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz con nuestros títulos de propiedad y tras las labores de comprobación, por empleados del mismo, se comprobó la colindancia registral por lo que, esta resolución resultaba totalmente, como decimos, disparatada.

Como vale más una imagen, que mil palabras, seguidamente se incluyen dos fotogramas que aclaran bastante la situación. Ambos han sido extraídos del Geoportal de Registradores, por tanto, ninguna duda cabe que son verídicos de lo que sostiene esta parte que ahora recurre:

[se inserta imagen]

En dicho Fotograma 1, se pueden apreciar las fincas que componen la agrupación, Finca registral 34716 de Cehegín, marcadas en color verde, tal como aparece en el Geoportal de Registradores. En rojo se encuentra señalada la finca del ahora recurrente la 28589 de Cehegín, pues pese a que el motivo de figurar así ha sido una inscripción de actualización de linderos que hemos tratado de efectuar en el Registro de la Propiedad de Caravaca, presentada con fecha 01 de diciembre de 2023, y que también ha sido rechazada por el Registrador, pero eso es otra cuestión, como dijimos anteriormente. El mentado Registrador, obvia nuestra colindancia (...) y dice que no acepta nuestra legitimación para conocer de los documentos de dicha agrupación, que como se observa, mediante “exceso de cabida” falsario, se está tratando de apoderar de mi propiedad.

[se inserta imagen]

En el Fotograma 2, como se dice extraído del Geoportal de Registradores, se observa, en verde el resultado de la agrupación que estaría afectando a mis derechos, y en rojo, la finca de mi propiedad 28589, como vengo reiterando, la colindancia queda fuera de toda duda, pese a lo que considere sostener el Registrador de Caravaca de la Cruz.

Cuarto. Al hilo de lo expuesto, y para no llevarnos a engaño, como ya hemos apuntando en el apartado anterior; tengo que señalar que, si bien es cierto que la mentada finca 28589 de mi propiedad, no está coordinada registral y catastralmente; lo que al parecer es el origen que dio lugar a las vicisitudes ocurridas, y que a título personal me hacen plantearme si realmente la inscripción catastral tiene más solidez y peso que la registral, pues como he narrado, a pesar de que los linderos están clarísimos me estoy encontrando con este claro perjuicio a mis intereses patrimoniales, sin que el Registro de la Propiedad me haya garantizado ningún tipo de seguridad jurídica a pesar de tener la finca inscrita más de 20 años. Y que constantemente, cuando acudo a intentar solventar este asunto, el Oficial de registro, no hace más que aludir a los datos catastrales, como ya expuse en el escrito remitido al Registro, y que ahora motiva este recurso, siempre con el beneplácito de su Registrador que está presente en varias de estas entrevistas, y que por supuesto, da por sentado todo lo que dice dicho Oficial, sin como vemos, ceñirse, no a las opiniones de dicho empleado, sino remitirse a lo dispuesto en el artículo 199 de la LH, como consideramos ha de ser.

Concretando, más exhaustivamente y en virtud de escritura pública otorgada, ante el Notario José M. Arvizu Valverde el 28 de julio de 1988; la finca 23999 y la 28589 radican del trozo cuarto siendo lindero colindante ambas fincas. Haciéndolo las dos con el lindero de J. Z., por lo que no cabe duda de la colindancia de las mismas.

Quinto. Desde el día 13 de abril, en el que fuimos conscientes tras ser perturbados de la posesión de nuestra finca, de la inscripción de dicha agrupación lo pusimos en conocimiento del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, manifestando nuestro interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos, justificando como ya se ha expuesto in situ, el interés legítimo y manifiesto conforme a lo que se prevé en los artículos 221, 222 de la Ley Hipotecaria, y 332 del Reglamento Hipotecario. Siendo este un motivo más (...) pues pese a ello, como ahora recurrimos, mantiene nuestra falta de legitimación para conocer de los documentos cuya denegación se recurre.

Sexto. Las finalidades propias por las que solicitamos a la institución registral las certificaciones; fue estrictamente la investigación jurídica, encaminada a conocer la situación exacta en la que se estaba desarrollando, e inscrito la agrupación de fincas por la que hemos sido afectados, y, por ende, la posible y futura interposición de acciones. En ningún momento, la finalidad recaía sobre la investigación privada de datos no patrimoniales. Circunstancias que también se le han puesto de manifiesto al Registrador en cuestión, de manera verbal, en entrevistas personales, y también por escrito, pese a lo cual, mantiene su postura, sin duda, fuera de toda lógica jurídica.

Fundamentos jurídicos:

I. Sobre la admisibilidad del recurso.

El presente recurso de alzada se presenta en tiempo y forma legales, sin haber agotado el tiempo necesario para interponer dicho escrito, tal y como establece el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 228 de la Ley Hipotecaria, dispone que, los interesados podrán recurrir la decisión de este ante esa Dirección General de Seguridad y Fe Pública. A su vez, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria señala que “las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad y Fe Pública 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”.

El aquí, compareciente y en calidad de propietario, heredero, parte interesada y legítimo afectado demandó información consistente en la expedición de certificaciones de los libros registrales; reuniendo los requisitos del artículo 37 de la Ley 30/1992 que garantiza la protección efectiva de los derechos subjetivos de los ciudadanos en sus relaciones con la administración reconocidos en el artículo 35 de la ley y en especial, el derecho del ciudadano a acceder a los registros y archivos públicos.

Mi derecho como ciudadano a ser tratado con el respeto y la deferencia por las autoridades y funcionarios públicos 35 i) de la Ley 30/1992. En estrecha vinculación con Nuestra Carta Magna en sus artículos 20 en el que se reconoce y protege en su apartado d) “A comunicar o recibir libremente información veraz por cualquier medio de difusión...” A su vez, el artículo 105 CE (...) La ley regulará el acceso de los ciudadanos a los archivos y registros administrativos, salvo que afecten a la seguridad y defensa del estado, la averiguación de los delitos y la intimidad de las personas.

El artículo 39 de la Carta de los Derechos fundamentales de la Unión Europea regula el derecho de los ciudadanos a una buena administración y establece: (...) “Toda persona tiene derecho a que las instituciones y órganos de la Unión traten sus asuntos imparcial y equitativamente y dentro de un plazo razonable. Este derecho incluye en particular: Derecho de toda persona a ser oída antes de que se tome en contra suya una medida individual que le afecte desfavorablemente.

– Principio de interés legítimo para acceder a la información del Registro.

Tanto el Código Civil (art 607), como la Ley Hipotecaria (art 221) y el Reglamento Hipotecario, establecen que “Los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos (...)”.

Sobre el carácter público del Registro de la Propiedad, conviene puntualizar:

– De un lado, el Registro es público, lo que significa que está al servicio de todos, de los intereses de los usuarios, (principio de accesibilidad de los usuarios).

– Pero, de otro, exige que el ciudadano que acuda a la publicidad registral tenga, a juicio del Registrador, un interés legítimo o conocido en relación con el destino institucional del Registro de promover la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Ese interés legítimo, consiste en que el solicitante se halle afectado, de algún modo, por el contenido del Registro. Dicho 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. Según la doctrina de la anteriormente denominada, Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, entre otras), con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento.

Justificándose en este supuesto particular el interés legítimo al que se hace referencia, y las premisas con las que ha de cumplir el mismo, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria: que sea conocido, esto es acreditado o justificado; directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y legítimo, que alcanzaría a cualquier tipo de interés lícito.

El interés legítimo para tener derecho a obtener la publicidad formal del Registro, es más amplio que el interés directo, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. Citamos la STS de 24 de febrero de 2000 que aclaró que la exigencia del interés legítimo -amparado por el artículo 221.7 de la Ley Hipotecaria- se refiere, expresamente a los fines lícitos que se proponga, quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo no contrario a Derecho. Evidentemente, el caso ante el que nos encontramos.

Aplicadas las anteriores consideraciones al expediente que nos ocupa, es claro que el recurso debe prosperar en cuanto a la afirmación de que como interesado tengo derecho a solicitar la información directa de los libros en que consten las fincas a las que se refiere su interés, aunque no fuere completo, sino sólo en la parte necesaria para satisfacer mi interés legítimo como solicitante.

– El principio de publicidad registral.

En el mismo sentido, la resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de diciembre de 2020, afirma: Es 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.

Para concluir, tras esta exposición de hechos en la que se ha manifestado la concurrencia del interés legítimo que poseo como colindante registral en virtud de escritura de segregación y compraventa del año 1984, así como la posterior adquisición por adjudicación de herencia de la FR n.º 28589 como se desprende de la inscripción y documentación de la que dispone el Registro de la Propiedad.

Adjuntando, además la certificación histórica de la FR n.º 1057 de la que dimanamos al igual que las fincas que colindan con la nuestra concretamente las que se corresponden con los FR n.º 23999 y 23998; que han sido objeto entre otras de la agrupación que presentando un exceso de cabida ha incluido en su descripción gráfica, nuestra propiedad. Entendiendo también que, por parte del Registro de la Propiedad de Caravaca se nos ha creado un supuesto de indefensión jurídica, mermando nuestras capacidades de defensa al privarnos de las herramientas jurídicas necesarias para poder articularla.

Sin poder dejar de hacer mención a la realidad que nos atañe, y es que el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, a los vecinos propietarios de las fincas colindantes objeto de agrupación, presuntamente sí les ha facilitado la documentación relativa a la finca de nuestra propiedad, facilitándoles certificación histórica de la finca 28589 en formato “fotocopia” del libro registral; entendemos que están sujetos al interés legítimo que debe justificar cualquier particular o en su caso que haya sido solicitada por Abogado o profesional alegando razones de investigación e interposición de acciones. Lo que, sorprende a esta parte puesto que, aunque un profesional pueda poseer las facultades idóneas para recabar esa información, no puede resultar su interés más legítimo o idóneo que el del propio titular de un bien, como es este caso.

Recalcando además que, desde que esta parte adquirió en 1984 dicha finca, no ha realizado sobre la misma ningún negocio traslativo de dominio ni de cualquier otro género salvo la adjudicación por título de herencia y posterior donación, con extinción de usufructo; entonces, parece del todo descartable interpretar que han podido ser perjudicados por alguna acción imputable a esta parte, pues los nuevos propietarios, que ahora pretenden mediante su agrupación sustraer nuestra finca son propietarios desde el año 2022.

A más abundamiento en este sentido, hay que decir, que el anterior propietario de las cuatro fincas ahora agrupadas, que las adquiere en 1986, jamás perturbó nuestra posesión y dominio sobre los terrenos que componen la FR 28589. Son los nuevos adquirentes, que además previamente conocían de nuestra existencia; pues hubo una negociación fallida mediante la que intentaron adquirir nuestro inmueble, quienes de una manera torticera, intentan ahora hacerse con la misma, mediante la figura del artículo 205 de la LH, por cierto, sospechosa de por sí, tanto que el legislador le puso algún reparo mediante lo dispuesto en el artículo 207 de la misma LH.

Sin perder de vista, que aun siendo innegablemente colindantes registrales de la pretendida agrupación, el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, nunca nos ha notificado dicha circunstancia, tal como es preceptivo por disposición de la vigente LH.

A colación de lo expuesto, debo hacer mención al principio de igualdad (artículo 14 CE) prohíbe las desigualdades injustificadas, es decir, que se dé trato distinto a personas que se encuentren en la misma situación, o dicho de otro modo, impide que se otorgue

relevancia jurídica a circunstancias que, o bien no pueden ser jamás tomadas en consideración por prohibirlo así expresamente la propia Constitución, o bien no guardan relación alguna con el sentido de la regulación que, al incluirlas incurre en arbitrariedad, y por eso es discriminatoria. Haciendo una síntesis de la extensa Jurisprudencia del TC sobre el principio de igualdad ante la Ley: la SSTC 49/1985, de 28 de marzo, SSTC 144/1988 de 12 de julio, SSTC 181/2000, de 29 junio, SSTC 39/2002, de 14 de febrero, y SSTC 49/1982, de 14 de julio, que dicen: a los supuestos de hecho iguales deben serle aplicadas unas consecuencias jurídicas que sean iguales también, y que para introducir diferencias entre los supuestos de hecho tiene que existir una suficiente justificación de tal diferencia, que aparezca como fundada y razonable, de acuerdo con criterios y juicios de valor generalmente aceptados. El derecho constitucional recogido en el artículo 20.1d), que no puede estar sujeto a una apreciación arbitraria del Registrador. El derecho de la recurrente a sus bienes y derechos (artículo 33 CE)".

En virtud de lo aquí dispuesto, solicito a esta Dirección General de Seguridad y Fe Pública, que se admita este escrito y se tenga por presentado, así como los documentos que se acompañan. Que revoque la decisión tomada por el Registro de la Propiedad de Caravaca, que se nos reconozca el interés legítimo acreditado como colindantes registrales por ser justificado, lícito y directo, estando nuestras fincas situadas en el mismo paraje conforme se desprende de las notas simples. Solicitamos que se nos expidan las historiales registrales completos de las fincas colindantes (23998,23999, 4101 y 3068), así como el expediente de la agrupación de fincas por el que hemos sido afectados».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 607 del Código Civil; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 221 y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 y siguientes de la Ley del Notariado; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 222 del Reglamento Notarial; 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, 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 y 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016.

1. El objeto del recurso radica en decidir si el registrador puede acceder a la pretensión del recurrente cuando solicita «- Copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación de la finca 34716 de Cehegín, de la que soy colindante registral como propietario de la finca 28589, todas ellas dimanantes a su vez de la ya citada finca 1057 de Cehegín, en especial las notificaciones efectuadas a los interesados de la misma. - Certificación literal de las fincas que componen dicha agrupación, en especial las fincas de Cehegín, 23998 y 23999 con las que la finca 28589, tiene colindancia física directa».

El registrador deniega la certificación porque entiende que no concurre en el peticionario interés legítimo, dado que no resulta de ninguna de las fincas registrales

respecto de las que solicita tanto copia de la documentación pertinente como de la certificación literal, que el solicitante sea colindante registral e igualmente tampoco resulta de las referencias catastrales que tienen asignadas las citadas fincas.

El recurrente alega, mediante una profusa argumentación, que es colindante registral de las fincas agrupadas y que no se le notificó al tramitar el expediente, lo cual apunta que puede deberse a arrastrar un error en la descripción de los linderos de las fincas agrupadas. Manifiesta que necesita la documentación para interponer acciones judiciales porque a su juicio los propietarios de la finca agrupada han vulnerado su propiedad al inscribir su base gráfica.

2. En primer lugar, y reiterando la doctrina que de manera uniforme ha mantenido este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 20 de octubre de 2016), cabe recordar que a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

3. En segundo lugar, 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.

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, puede requerir al interesado a fin de que acredite suficientemente a su entender, el interés legítimo en la certificación solicitada; en particular que quede suficientemente documentado que el solicitante es titular de una finca colindante, y que existe una controversia relativa a la extensión, superficie o linderos o cualquier otro motivo que deba ventilarse a través de un pleito.

4. En nuestro caso, el recurrente alega que es colindante de las fincas agrupadas. Reconoce que no están catastradas a su nombre y que la notificación se realizó a don N. C. M., cuando la finca pertenecía a su padre, don N. C. F. Sostiene que el error puede venir de los títulos de adquisición de las fincas agrupadas que describen como uno de sus linderos la finca de don N. C. M. (que según información solicitada al Registro no tiene ninguna finca a su nombre, y por ello se le notificó mediante edictos publicados en el «Boletín Oficial del Estado») cuando pertenecía a su padre, don N. C. F. Menciona que intentó promover un expediente de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sobre su finca a fin de actualizar su descripción, superficie y linderos y que se le denegó por invadir la base gráfica inscrita colindante que es precisamente, la relativa a la agrupación, por lo que, a estos efectos el registrador sí le consideró colindante.

Sea como fuere, no concierne al registrador ni a este Centro Directivo prejuzgar el resultado de un posible pleito, sino que estas cuestiones deberán ser valoradas por los tribunales, por tanto, a juicio de este Centro Directivo si concurre en el peticionario interés legítimo.

5. Ahora bien, este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales.

Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

La legislación relativa a la protección de datos de carácter personal incide directamente en la obligación de los registradores de emitir información sobre el contenido de los libros registrales.

Así resulta explícitamente del contenido del artículo 222.6 de la Ley Hipotecaria cuando afirma: «Los Registradores, al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal».

Además, conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 14 de noviembre de 2016), publicidad que quedará sujeta a la normativa anteriormente expuesta.

6. Procede manifestarse sobre si, conforme a la doctrina expuesta procede emitir la certificación solicitada.

El solicitante pide que se certifique sobre varios aspectos «copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación de la finca 34716, de la que soy colindante registral como propietario de la finca 28589, todas ellas dimanantes a su vez de la ya citada finca 1057 de Cehegín, en especial las notificaciones efectuadas a los interesados en la misma», y en segundo lugar «certificación literal de las fincas que componen dicha agrupación, en especial las fincas de Cehegín, 23998 y 23999 con las que la finca 28589, tiene colindancia física directa».

Como hemos apuntado no hay inconveniente, en que los registradores a petición de los interesados, puedan expedir certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y por tanto de los trámites de un expediente tramitado conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria siempre y cuando se respete la legislación reguladora de protección de datos, por lo que podrían certificarse las notificaciones realizadas a lo largo del procedimiento sin mencionar datos de carácter personal, es decir, consignar por parte del registrador que se ha notificado a los titulares de las fincas correspondientes en tanto que son colindantes, de donde resultará, algo que el solicitante admite que ya sabe, es decir que no ha sido notificado, sino que se ha notificado vía «Boletín Oficial del Estado» a una persona que nada tiene que ver con él.

En cuanto a los documentos notariales que consten en el expediente es necesario recordar que conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley». Por tanto, no procede certificar

sobre documentos notariales que hayan podido aportarse al expediente, en lo referente a su contenido, pero sí podrá certificarse respecto del notario autorizante, fecha y número de protocolo.

Por último, en cuanto a la certificación del historial registral de las fincas agrupadas, procede emitir la certificación, ya que la descripción y sus linderos son muy relevantes de cara al pleito que se propone plantear el recurrente. Debe recordarse que una vez practicados los asientos quedan bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y que sólo cabe rectificación en procedimiento judicial en el que el titular registral sea parte (artículo 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien, no podrán contenerse en la certificación datos de índole personal en tanto no se ajusten a la normativa de protección de datos de carácter personal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en el sentido de certificar los trámites esenciales del expediente tramitado conforme el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como los historiales de las fincas que integran la agrupación con pleno respecto a la normativa de protección de datos 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, 29 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez