

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5290** *Resolución de 14 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se deniega la expedición de una certificación.*

En el recurso interpuesto por don D. A. M., abogado, en nombre y representación de don A. G. F. D., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, don José Luis Rico Díaz, por la que se deniega la expedición de una certificación.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 25 de septiembre de 2018, complementada por otra de fecha 22 de noviembre de 2018, don D. A. M., abogado, en nombre y representación de don A. G. F. D., solicitó la expedición de una certificación literal conteniendo la totalidad de los asientos «de dos fincas radicantes en el distrito de Santa María de Guía alegando que tiene interés conocido y legítimo».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Que en vista de lo interesado en la instancia que antecede, suscrita el día 25 de Septiembre de 2.018, por don D. A. M., Letrado Colegiado número (...), actuando en representación de don A. G. F. D., con DNI número (...), complementada por otra instancia suscrita por dicho Letrado el día 21 de Noviembre de 2.018, que tuvo registro de reentrada en esta Oficina el día 22 de Noviembre de 2.018, en cuanto a la finca registral 9.550 del término municipal de Santa María, de la cual se solicita certificación literal, deniego la expedición de la certificación solicitada en cuanto a la misma, por el siguiente motivo:

Primero. No resulta acreditado el interés legítimo del peticionario don A. G. F. D., representado por su abogado don D. A. M., solicita «certificación literal conteniendo la totalidad de los asientos de las siguientes fincas: Finca de Santa María de Guía n.º 9550, con Código Registral Único 35001000134937...». El peticionario don A. G. F. D. no es ni ha sido titular registral de derecho alguno inscrito o anotado sobre la citada finca, ni acredita ser causahabiente de alguno de los titulares registrales, por lo que no se acredita el interés legítimo para solicitar certificación literal de la totalidad de los asientos de la finca, vigentes y no vigentes. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad que tiene el peticionario de solicitar la certificación en el seno del procedimiento que pretende entablar. Fundamentos de Derecho: artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 12 de diciembre de 2000, 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; y sus Resoluciones de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 26 de mayo y 16 de septiembre de 2011, 19 de noviembre de 2012 y 24 de enero de 2013, 11 de Diciembre de 2.017 y 9 de enero de 2.018.

Contra la presenta nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rico Díaz registrador/a de Registro Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria a día veintisiete de Noviembre del año dos mil dieciocho.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, D. A. M., abogado, en nombre y representación de don A. G. F. D., interpuso recurso el día 2 de enero de 2019 en virtud de escrito y en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«(...) Que, siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, y de conformidad a lo estipulado en los Arts. 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, a medio del presente escrito interpongo recurso gubernativo contra la certificación negativa emitida por ese Registro, de fecha 27 de Noviembre de 2018, cuya copia acompaño a la presente señalada con el número uno de documentos, y ello en virtud a las siguientes:

Hechos:

Primera. Que se ha denegado a mi mandante la certificación solicitada por el mismo, mediante instancia de fecha 25 de septiembre de 2018, en la que se interesaba «certificación literal conteniendo la totalidad de los asientos de las siguientes fincas: Finca de Santa María de Guía n.º 9550, con Código Registro Único 35001000134937.....» instancia cuya copia acompaño señalada con el número dos de documentos.

El motivo de la denegación de la misma se encuentra referido en la antedicha certificación.

Segunda. Sin embargo lo anterior, tal y como se desprende del contenido de la instancia en la que se solicitó la expedición de la certificación, el interés legítimo de mi mandante ha quedado suficientemente acreditado y justificado mediante numerosos documentos que se adjuntaron a la misma.

En este sentido, tal y como se puso de manifiesto en la solicitud inicial, en relación al interés legítimo de mi mandante en la certificación solicitada:

Toda vez que el antes referido Art. 227 de la Ley Hipotecaria, exige «interés conocido» del solicitante, es por lo que a los indicados efectos vengo a acreditar el interés y legitimación de mi mandante en relación a la antedicha solicitud de conformidad a los siguientes hechos:

I. Que doña F. P. J. A., era propietaria de la finca registral número 10.231 inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, en virtud de Escritura de Compraventa de fecha 15 de Junio de 1988, otorgada ante el Notario de Las Palmas, Don José Hornillos Blasco, bajo el número 676 de su Protocolo.

En su acreditación (...) remitiéndonos a efectos probatorios al protocolo del referido Notario-, así como nota simple registral de la referida finca, en la que se describe la misma como: «Urbana.-En el término municipal de Guía, donde llaman (...), casa de planta baja, que tiene una extensión superficial de ochenta y siete metros cuadrados y linda por todos sus extremos con terrenos de la vendedora, doña M. A. F.».

II. Doña F. P. J. A. falleció el pasado día 30 de marzo de 1999, habiendo otorgado testamento ante el Notario don José Hornillos Blasco el día 14 de febrero de 1990, bajo el número 205 de su protocolo, en el que instituye como únicos herederos, a sus cuatro hijos, don M. C., don D. E., don J. J. y don M. A. F. J. (...).

III. Que el padre de mis mandante, don M. A. F. J. (hijo y heredero de doña F. P. J. A.), falleció el día 21 de septiembre de 2011, sin haber otorgado testamento, por lo que se procedió a otorgar Acta de Declaratoria de Herederos Ab intestato ante el Notario don Guillermo Croissier Naranjo el día 20 de junio de 2014, bajo el número 670 de su protocolo, en la que se declara que sus únicos herederos eran mis mandantes, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de su esposa -y madre de mis mandantes-, doña R. D. A. (...).

IV. De igual forma, el hijo y heredero de doña F. P. J. A., don M. C. F. J., cedió a mis mandantes, quienes adquirieron con carácter privativo, todos los derechos que le

correspondían por la herencia de su madre, doña F. P. J. A., y por consiguiente, todos los derechos y acciones que pudiesen corresponderle en dicha herencia, y ello, mediante Escritura otorgada ante el Notario don Guillermo Croissier Naranjo, con fecha 24 de julio de 2013, bajo el número 900 de su protocolo (...).

V. Que encontrándose la herencia quedada al fallecimiento de doña F. P. J. A., pendiente de ser dividida y aceptada, y, teniendo conocimiento mis mandante que la vivienda descrita en el Ordinal I del presente escrito, está ocupada por don L. M. G., es por lo que mi mandante, don A. G. F. D., procedió a requerir notarialmente al referido Sr. M. G. (mediante Acta de Requerimiento otorgada ante el Notario don Guillermo Croissier Naranjo, con fecha 17 de febrero de 2017, bajo el número 266 de su protocolo [...]) en los siguientes términos:

“Que habida cuenta de lo anterior, y, en la representación que ostento, le requiero para que en el plazo máximo de dos días a contar desde el recibimiento de la presente proceda a:

1.º Justificar documentalmente el motivo por el cual viene ocupando la finca descrita en el presente requerimiento, exhibiendo, en su caso, el título que lo habilite para ello.

2.º Caso de que carezca de título alguno para ocupar la indicada finca, proceda a abandonar la misma dejándola en perfecto estado. Y ello, bajo apercibimiento de que, de no cumplimentar dicho requerimiento, me veré obligado a ejercer cuantas acciones legales, civiles y penales, estime pertinentes a tal fin.”

Sin embargo lo anterior, el requerido, don L. M. G., hizo caso omiso al citado requerimiento.

VI. Es por lo indicado, que mi mandante interpuso ante el Juzgado un procedimiento de Diligencias Preliminares, a fin de que don L. M. G. aportara la documentación, si dispone de la misma, que la habilite la ocupación de la finca registral número 10.231 inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía, propiedad de doña F. P. J. A., pues los mismos obrarían de existir en su poder, todo ello con anterioridad a la presentación de demanda por parte de mis mandantes, en nombre propio y en beneficio de la Herencia Yacente de doña F. P. J. A., con la finalidad de defender sus legítimos derechos e intereses respecto a al uso de su propiedad (...).

Como es de ver en el indicado documento, el Sr. L. M. G. aporta los siguientes documentos:

1. Escritura de Compraventa de finca otorgada ante Notario Don José Luis Pardo López, con el número 1.811 de su Protocolo (Finca 9.550).
2. Nota Simple Informativa emitida por ese Registro sobre la antedicha finca.

Si comparamos la descripción de las fincas antes referenciadas (...) resulta evidente que existe una confusión de linderos y extensión de las fincas 9550 y 10231 en el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía.

Así, en la certificación emitida por ese Registro en relación a la finca 10.231 (...) se indica la siguiente descripción de la misma:

“Urbana: En el Término municipal de Guía, donde llaman (...), casa de planta baja, que tiene una extensión superficial de ochenta y siete metros cuadrados, y linda por todos sus puntos cardinales con terreno de la vendedora, doña M. A. F. Libre de cargas y arrendamientos. Doña M. A. F., don F. A. y la otra mitad, por herencia de su madre, doña A. F. y la vende (...) a doña F. P. J. A., (...) viuda, con D.N.I. (...), a cuyo favor inscribo el dominio de esta finca, por título de compra, al amparo del artículo 205 y con la limitación del 207, ambos de la Ley Hipotecaria, expidiendo a tal efecto con esta el edicto prevenido, mediante escritura de quince de junio de mil novecientos ochenta y ocho, autorizada por el Notario de Guía, don José Hornillos Blasco, cuya primera copia, fue presentada a las diez horas y veinte minutos, del día quince de de [sic] Marzo último, asiento 30, folio 4 vuelto, del Diario 66, veintisiete de Abril de mil novecientos noventa y cinco.(...)”

En la Nota Simple (...) relativa a la Finca 9.550, consta la siguiente descripción de la misma:

“Finca de Santa María de Guía, N.º 9550. Rústica: En el Término Municipal de Guía, pago de (...), terreno erial, que tiene una superficie de veintiocho áreas, setenta y tres centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados. Linda: nacimiento, de herederos de F. A. F. y de N. J. A.; norte, de herederos de F. A. F., y de N. J. A.; norte, de herederos de F. A. F., poniente, de los mismos herederos y en parte, la finca de F. P. J. A.; y sur, de la misma doña F. P. Tiene como accesorio, una vivienda rústica, que ocupa una superficie de ochenta y siete metros cuadrados. (...)”.

Del contenido de los indicados documentos, y de los antecedentes referenciados en los expositivos precedentes se desprende el interés legítimo del abajo firmante, don A. G. F. D., que lo habilita a solicitar la expedición de la certificación de la finca referenciada. Es evidente que se ha producido una confusión de ambas fincas y que es del todo necesario a los legítimos derechos e intereses de mi mandante la expedición de la certificación interesada e indebidamente denegada por el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía.

En este sentido, resulta evidente que la certificación interesada es del todo necesaria y fundamental a fin de efectuar un estudio jurídico de la situación registral de la indicada finca, a fin de que mi mandante y abajo firmante pueda reclamar sus legítimos derechos sobre su propiedad cuyos lindes se han confundido con la de la finca cuya certificación se solicita como es de ver en las descripciones antes referenciadas.

Fundamentos de Derecho:

I. Se interpone el presente Recurso Gubernativo de conformidad a lo estipulado en los Arts. 324 y ss. del Decreto de 8 de Febrero de 1346, por el que se aprueba la nueva redacción final de la Ley Hipotecaria:

Recursos contra la calificación: Artículo 322. (...).

Artículo 324 (...).

Artículo 325 (...).

Artículo 326 (...).

Artículo 327 (...).

Artículo 328 (...).

II. Fondo del asunto.

Sección 1.ª De la información registral:

Artículo 222 (...).

Artículo 222 bis (...).

Artículo 223 (...).

Artículo 224 (...).

Artículo 225 (...).

Artículo 226 (...).

Artículo 227 (...).

Artículo 228 (...).

Artículo 229 (...).

Artículo 230 (...).

Artículo 231 (...).

Artículo 232 (...).

Artículo 233 (...).

Artículo 234 (...).

Artículo 235 (...).

Artículo 236 (...).

Artículo 237 (...).

Reglamento Hipotecario.

Título octavo de la publicidad formal e información registral Publicidad formal:

Artículo 332. 1 (...).

Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado que se han pronunciado acerca del interés legítimo.

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 (...).

Que teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, teniendo por efectuadas las manifestaciones y por interpuesto recurso gubernativo contra la certificación negativa emitida por ese Registro, de fecha 27 de Noviembre de 2018, y tras su examen y de los documentos que lo acompañan dicte resolución estimando el Recurso interpuesto, dicte nueva resolución por la que declare acreditado el interés legítimo de don A. G. F. D. en la certificación solicitada, ordenando que se proceda por el Registrador a la expedición y entrega de la misma conforme a su solicitud inicial.»

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de enero de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**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 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 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 y 17 de mayo y 27 de junio de 2018.

1. Se debate en este recurso si el recurrente tiene interés legítimo, directo y conocido para solicitar una certificación literal y total del historial de una finca.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente.

– Se solicita del Registro de la Propiedad certificación literal de las fincas registrales 10.231 y 9.550 ambas del término municipal de Santa María de Guía.

– Se expide la certificación solicitada en cuanto a la finca registral 10.231 de Santa María de Guía por haberse acreditado por el peticionario ser heredero de la titular registral con los documentos aportados.

– Respecto de la finca 9.550 del término municipal de Guía, se deniega la certificación por «no ser ni haber sido el peticionario titular registral de derecho alguno inscrito o anotado sobre la citada finca, ni acreditar ser causahabiente de alguno de los titulares registrales, por lo que no se acredita el interés legítimo para solicitar certificación literal de la totalidad de los asientos de la finca vigentes y no vigentes. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad del peticionario de solicitar certificación en el seno del procedimiento que se pretende entablar».

Alega el recurrente que la finca 9.550 se encuentra entre las integrantes de una herencia yacente a la que ha sido llamado y que está siendo ocupada por persona a la que se le ha requerido notarialmente para que justifique su derecho a dicha ocupación y contra la cual se ha interpuesto demanda. Añade además que hay una confusión en la descripción de los linderos de las fincas y su superficie tal y como aparecen en el

Registro. A juicio del registrador no concurre interés legítimo en el peticionario para obtener la información solicitada.

2. Con carácter previo, conviene recordar que recurso solo puede versar sobre calificaciones y no sobre asientos ya realizados. Es doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (*vid.*, entre otras muchas la Resolución de 17 de mayo de 2018), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la cancelación de un asiento ya practicado al entender aquél que se fundamenta en una calificación errónea, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto si el interesado entiende que la descripción de su finca (o a la que pretende tener derecho) no está actualizada podrá ajustar dicha descripción por cualquiera de los procedimientos previstos para la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral previstos en el título VI de la Ley Hipotecaria e incluso si sospechare que hay una posible doble inmatriculación (ya que una finca, la número 9.550 se describe como un erial de 28 áreas, 73 centiáreas y 25 decímetros cuadrados sobre la que existe una vivienda rústica de 87 metros cuadrados, y la otra, la 10.231, como una vivienda rústica de 87 metros que linda con todos sus vientos con terreno), podría acudir al procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, previsto a tal efecto, sin que sea el recurso gubernativo el cauce para solucionar estos conflictos.

3. Entrando ya propiamente en el objeto del recurso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. 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, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador. En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades 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, sostiene la Dirección General (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 cohonstar 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 este Centro Directivo (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 derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, con más cautela incluso, que respecto de los asientos vigentes.

Del análisis del historial registral no resulta que la causante a cuya herencia haya sido llamado el solicitante, sea o haya sido en ningún momento titular registral estando inscrita la finca a favor de un tercero que nada tiene que ver con ella; es más de toda la documentación aportada en el expediente por el propio recurrente se deduce que el titular actual adquiere de una persona que no es la causante de la herencia controvertida, por lo que dicha finca no deberá adicionarse en dicha herencia, no añadiendo ninguna información desconocida la expedición de una certificación relativa a la finca solicitada (concretamente resulta de la documentación aportada en el expediente que fueron los padres de la causante quienes vendieron la finca a otros señores y estos a su vez a los actuales titulares registrales).

No acreditando, por tanto, el interés legítimo necesario para solicitarla, debe confirmarse la calificación del registrador. Todo ello, se entiende sin perjuicio de que pueda aportarse ante el registrador la documentación incorporada con el escrito de recurso o la que el recurrente estime conveniente, al objeto de acreditar el interés legítimo.

Dado que el presente supuesto no concurre interés legítimo en solicitante para obtener la certificación no procede analizar en estos casos cuales son los datos personales que puede recoger la publicidad que se expida aunque en el futuro habrá que tener en cuenta el importante cambio normativo introducido por la nueva Ley Orgánica de Protección De datos 3/2018, de 6 de diciembre, que se adapta a lo previsto en el Reglamento Europeo de Protección de datos, que establece en el artículo 2.3: «Los tratamientos a los que no sea directamente aplicable el Reglamento (UE) 2016/679 por afectar a actividades no comprendidas en el ámbito de aplicación del Derecho de la Unión Europea, se regirán por lo dispuesto en su legislación específica si la hubiere y supletoriamente por lo establecido en el citado reglamento y en la presente ley orgánica. Se encuentran en esta situación, entre otros, los tratamientos realizados al amparo de la legislación orgánica del régimen electoral general, los tratamientos realizados en el ámbito de instituciones penitenciarias y los tratamientos derivados del Registro Civil, los Registros de la Propiedad y Mercantiles».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 14 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.