

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22845 *Resolución de 14 de julio de 2026, 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 Picassent n.º 1, por la que se suspende la expedición de una certificación literal del historial de dominio y cargas de dos fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don I. L. A., abogado, en nombre y representación de doña M. J. L. S., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Picassent número 1, doña Nuria Raga Sastre, por la que se suspende la expedición de una certificación literal del historial de dominio y cargas de dos fincas registrales.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 11 de febrero de 2026 por doña M. J. L. S., se solicitó la expedición de certificación literal del historial de dominio y cargas de las fincas registrales número 36.831 y 36.887 de Picassent, desde la constitución del régimen de propiedad horizontal. En la instancia se hacía constar como interés legítimo el «inicio de demanda en el juzgado, para aclarar la permuta que se realizó en su día de la finca de la que era titular a cambio de obra nueva, en la que me permutaba las fincas ahora mencionadas». Se acompañaba copia simple de la escritura de permuta de solar a cambio de obra futura otorgada el día 18 de mayo de 2006 ante el notario de Valencia, don Máximo Catalán Pardo, con el número 2.819 de protocolo, por la que la solicitante cedió a la mercantil «Estebur, S.L.» la finca registral número 35.546 de Picassent.

II

Presentada el día 11 de febrero de 2026 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Picassent número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Presentado bajo el Asiento número 261 del Diario 2026 el día 11 de febrero de 2026

Antecedentes de hecho.

Bajo el asiento presentado 261 del Diario 2026, fue presentada en este Registro certificación solicitada por Doña M. J. L. S., con N.I.F. (...), el día 11 de febrero de 2026.

Hechos:

1. Se solicita certificación literal de las fincas registrales 36.887 y 36.831.
2. Se manifiesta como interés legítimo “inicio de demanda en el juzgado, para aclarar la permuta que se realizó en su día de la finca de la que era titular a cambio de obra nueva, en la que me permutaba las fincas ahora mencionadas”.
3. Entre los asientos solicitados hay algunos no vigentes.
4. La certificación solicitada no se refiere a la finca permutada por la solicitante de la información.
5. La solicitante es persona distinta del titular de las fincas.
6. No consta en el folio registral que la solicitante haya ostentado nunca ningún derecho sobre estas fincas. Las fincas registrales cuya certificación se solicita son un

departamento de una propiedad horizontal declarada sobre una finca resultante de la agrupación de otras tres, fincas registrales 35.546, 35.547 y 32.423. De las tres que se agruparon, sólo una fue adquirida por permuta a la solicitante de la certificación.

En la finca registral 35.546, una de las tres que se agruparon en 2007, se hizo constar que el titular registral, que agrupaba, había adquirido esta finca por permuta en el año 2006 y que la contraprestación de la permuta había sido “determinados componentes del edificio que la mercantil proyecta construir” y en el acta de inscripción se hizo constar que “el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción”.

Las otras dos fincas que se agruparon se habían adquirido por título distinto y a titular diferente del ahora solicitante de la certificación.

Por tanto, no consta en el registro qué departamentos de la obra futura debían entregarse como contraprestación de la permuta. Y la obra no se edificó sobre la finca permutada sino sobre la resultante de la agrupación de ésta con otras dos de distinta procedencia.

6. [sic]- No figura ningún derecho ni garantía a favor de la solicitante de la información en ninguna de las fincas registrales resultantes de la división en propiedad horizontal. Tampoco en la finca permutada quedó hecha constar reclamación, anotación ni reserva alguna a favor de la cedente.

Fundamentos de Derecho.

1. Conforme al artículo 222.7 de la 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.” Conforme a los artículos 1, 2 y concordantes de la Ley Hipotecaria, las materias objeto del Registro son la titularidad de derechos sobre inmuebles, así como las cargas que pesan sobre las fincas y la descripción de tales fincas.

2. Según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 5 de febrero de 1987, el interés en conocer el contenido del Registro ha de ser directo, conocido y legítimo, y, además, ha de tener contenido patrimonial (es decir, que el solicitante tenga o espere tener una relación patrimonial con la persona de quien solicita información). Por ello el registrador ha de excluir de la publicidad los datos que carezcan de trascendencia jurídica, y no puede extenderla más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante. En el caso debatido, y solicitándose publicidad de asientos no vigentes, el criterio ha de ser restrictivo, por desprenderse así de nuestra legislación hipotecaria (así, la imposibilidad de acceder a este tipo de asientos a través de nota simple, art. 222.5 LH, y la necesidad de contar con solicitud expresa del juez o de los interesados para que una certificación literal incluya los asientos ya cancelados, arts. 234 LH y 340 RH). En consecuencia, dado que:

- se ha manifestado como interés “inicio de demanda en el juzgado. para aclarar la permuta que se realizó en su día de la finca de la que era titular a cambio de obra nueva. en la que me permutaba las fincas ahora mencionadas” y el objeto está configurado por los asientos vigentes: no por los no vigentes

- se ha manifestado que se van a interponer acciones para las que no se acredita que resulte imprescindible el historial registral de la finca solicitada

- dado lo anterior y que el solicitante no es titular registral de las fincas ni ha ostentado ningún derecho sobre ellas, no puede expedirse certificación de asientos no vigentes.

En el mismo sentido, cabe citar, entre otras, las Resoluciones del citado Centro Directivo de 28 de abril de 2014, 23 de julio de 2015, 25 de julio de 2017 y 3 de diciembre de 2020.

3. Así mismo, 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.”

Respecto a la necesidad de acreditar el interés legítimo señala la misma resolución citada en el fundamento de derecho precedente que “En relación con el interés legítimo, sostiene la Dirección General (cfr. la última Resolución sobre la materia de fecha 25 de noviembre de 2016) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo. Este concepto de interés legítimo es más amplio un concepto más amplio que el de ‘interés directo’, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, estableció que dicha exigencia reglamentaria de interés legítimo parece amparada por el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria que se refiere expresamente a los ‘fines lícitos’ que se proponga quien solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.” Sin perjuicio de la licitud del interés alegado, como hemos visto antes y según la misma resolución transcrita, debe ser acreditado, tal como explicita la misma resolución: “Este Centro Directivo tiene declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el ‘Vistos’), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro solo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).” Sin perjuicio de que 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, pues como recordó la Instrucción la citada Dirección General de 27 de enero de 1999, conforme al artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, solo se podrán recoger datos de carácter personal para el tratamiento automatizado cuando los datos sean adecuados, pertinentes y no excesivos conforme a las finalidades para las que se hayan obtenido. Y, de otra parte, en el artículo 4.2 de la misma ley que previene que los datos no podrán usarse para finalidades distintas de aquellas para las que hubieran sido recogidas.

4. Para valorar el interés legítimo conviene tener presente el criterio establecido por la Dirección General en Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 ó 9 de enero de 2018, respecto a la inclusión del precio en la publicidad; inclusión que se admite entre otros supuestos, “cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de Ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador”. De modo análogo, cabe sostener que en el caso que nos ocupa, no ha quedado acreditado la necesidad de obtener, a los solos efectos de la acción judicial que se pretende plantear (“acción judicial para aclarar la permuta”), el historial registral de las sucesivas titularidades de una finca en la que el solicitante de la certificación nunca ha ostentado derecho alguno y respecto de la que no hay ningún dato en el registro que indique que debiera haberse entregado por razón de la permuta al solicitante de la certificación. No consta en el registro qué departamentos debían entregarse en permuta. Dado el tiempo transcurrido (casi 20 años) y la sucesión de titulares recogida en el folio registral sin que se haya hecho constar durante 20 años ninguna reclamación ni derecho

a favor del solicitante de la información y no habiéndose acreditado la conexión de la información solicitada con la acción judicial que se pretende plantear, no puede accederse a la misma. Sin perjuicio de que, en su caso, la autoridad judicial pueda solicitar del registro la información que corresponda.

En consecuencia, conforme a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, no puede entenderse acreditado interés legítimo para solicitar información sobre asientos no vigentes.

Calificación.

Calificada la instancia a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la expedición de la certificación por los defectos citados en los hechos.

1. Puede (...)

En Picassent.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nuria Raga Sastre registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Picassent n.º 1 a día doce de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil VI de Valencia, doña Isabel Querol Sancho, quien, el día 6 de marzo de 2026, mantuvo la suspensión, remitiéndose a los fundamentos de Derecho de la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Picassent número 1.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. L. A., abogado, en nombre y representación de doña M. J. L. S., interpuso recurso el día 15 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

Que la publicidad registral, en cuanto exteriorización continuada de situaciones jurídico-reales con eficacia «erga omnes», está llamada precisamente a permitir la determinación de la legitimación pasiva del proceso que la recurrente pretende entablar; que la condición de originaria titular registral del solar permutado, la manifiesta intención de ejercitar acciones judiciales para aclarar la permuta -entre ellas, una eventual acción declarativa de dominio- y las vicisitudes de la promoción tras el concurso de acreedores de la cesionaria, configuran un interés legítimo suficiente a los efectos de los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, y que la exigencia de concretar la acción judicial con anterioridad a la consulta registral comprometería la efectividad del principio de publicidad formal, al imponer a la solicitante el ejercicio de acciones sin conocer previamente la titularidad y cargas de las fincas afectadas. Invocaba los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 335 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de junio y 14 de julio de 2016 y 2 de abril de 2018, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2024 y 3 de marzo y, en particular, 29 de septiembre de 2025.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 20 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; los artículos 221, 222, 222 bis, 226, 227, 228, 229, 230, 234 y 326 de la Ley Hipotecaria; 5 del 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); 332, 335 y 340 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990, 24 de febrero de 2000 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, 17 de febrero de 1998 y 27 de enero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 3 de diciembre de 2010, 28 de abril y 30 de mayo de 2014, 21 de junio, 14 de julio y 25 de noviembre de 2016, 25 de julio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero y 2 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 y 20 de diciembre de 2020, 9 de enero de 2024 y 3 de marzo y 29 de septiembre de 2025.

1. Es objeto del presente recurso determinar si concurre el interés legítimo exigido por los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria para que pueda expedirse certificación literal del historial de dominio y cargas, comprensiva tanto de asientos vigentes como no vigentes, de dos fincas registrales solicitada por persona que no figura como titular de derecho inscrito alguno sobre ellas, pero que invoca su condición de originaria propietaria del solar del que traen causa, cedido en su día por permuta a cambio de obra futura, y la voluntad de promover las acciones judiciales pertinentes para aclarar dicha permuta.

Los antecedentes registrales relevantes pueden resumirse así:

a) finca de origen (registral 35.546 de Picassent): propiedad de la recurrente, que la cedió mediante escritura pública de permuta, de fecha 18 de mayo de 2006, a la mercantil «Estebur, S.L.», a cambio de la entrega futura de una vivienda, un trastero y una plaza de garaje del edificio que la cesionaria proyectaba construir. En la inscripción de la permuta se hizo constar expresamente que «el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción».

b) agrupación, año 2007: la finca 35.546, ya titularidad de «Estebur, S.L.», se agrupó con otras dos fincas -las registrales 32.423 y 35.547-, de distinta procedencia y titulares diferentes. El historial de la finca 35.546 quedó clausurado con esta agrupación.

c) finca matriz resultante: sobre la finca surgida de la agrupación se declaró la obra nueva del edificio y se constituyó el régimen de propiedad horizontal, del que traen causa, entre otros departamentos, las dos fincas a que se refiere la solicitud.

d) fincas objeto de la solicitud, registrales 36.831 y 36.887 de Picassent: elementos privativos de la referida propiedad horizontal. La recurrente no figura como titular de derecho inscrito alguno sobre ellas, ni consta en sus folios reclamación o anotación a su favor durante los casi veinte años transcurridos desde la permuta.

e) interés legítimo invocado: «inicio de demanda en el juzgado, para aclarar la permuta que se realizó en su día», ampliado en el escrito de recurso con la referencia a una eventual acción declarativa de dominio y a las vicisitudes sufridas por la promoción tras el concurso de acreedores de la cesionaria y la posterior transmisión de aquella a un tercero.

La registradora suspende la expedición de la certificación por entender que, tratándose de asientos no vigentes y respecto de fincas sobre las que la solicitante no ha ostentado nunca derecho inscrito alguno, no resulta acreditado el interés legítimo exigido por los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria, cuya concurrencia debe apreciarse con

criterio restrictivo. La recurrente sostiene, por el contrario, que su condición de originaria titular registral del solar permutado y la voluntad expresa de ejercitar acciones judiciales para aclarar la permuta integran, conjuntamente apreciadas, un interés legítimo suficiente, y que la denegación de la publicidad solicitada compromete la efectividad del propio principio de publicidad formal.

2. Como cuestión previa al examen del fondo conviene recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo en materia de publicidad formal y, en particular, sobre el alcance del interés legítimo que ha de concurrir en quien solicita información registral.

Conforme al artículo 221 de la Ley Hipotecaria, los registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos inscritos, y, según el artículo 222.7 del mismo texto legal, los registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro, debiendo el solicitante hacer constar, conforme al artículo 332 del Reglamento Hipotecario, las circunstancias acreditativas del interés que en la consulta tuviere.

Como ha declarado este Centro Directivo desde la Instrucción de 5 de febrero de 1987, y reiterado en numerosas Resoluciones posteriores -entre las más recientes, las de 14 de julio y 21 de junio de 2016, 25 de julio de 2017, 2 de abril de 2018, 3 de diciembre de 2020 y 29 de septiembre de 2025-, el interés legítimo a que se refieren los preceptos citados ha de ser, en primer lugar, un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado ante quien califica, salvo en los supuestos de dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario; en segundo lugar, un interés directo, lo que comporta una conexión específica entre el solicitante y la información que se solicita, sin perjuicio de la posibilidad de actuar mediante representación; y, en fin, un interés legítimo en sentido estricto, concepto que, conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 24 de febrero de 2000, es más amplio que el de interés directo, pues alcanza a cualquier tipo de interés lícito amparado por el ordenamiento jurídico. Tal interés ha de ser, además, de naturaleza patrimonial, en el sentido de que ha de existir, o esperarse fundadamente, una relación de orden patrimonial entre el solicitante y el contenido del Registro o de los asientos cuya publicidad se interesa, según resulta, entre otras, de las Resoluciones de 11 de septiembre de 2009 y 3 de diciembre de 2010.

La apreciación de los requisitos expuestos corresponde a los registradores, sobre quienes recae la responsabilidad de la publicidad formal y, correlativamente, la facultad-deber de calificar el interés invocado, sin que la información pueda extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacerlo ni reducirse cuando esté debidamente justificado, tal y como han declarado las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 16 de junio de 1990 y 7 de junio de 2001 y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de noviembre de 2016 y 20 de diciembre de 2020. En palabras de esta última, 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 dicho interés se ha de justificar ante el registrador», lo que implica que la publicidad formal no constituye un cauce indiscriminado de acceso a la información registral, sino un instrumento al servicio de finalidades lícitas y conectadas con la propia función institucional del Registro.

Esta función calificadora se ha visto reforzada, por lo demás, por la incorporación al ordenamiento del 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 la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, cuyos principios de licitud, lealtad, transparencia, limitación de la finalidad y minimización, recogidos en el artículo 5 del citado Reglamento, inciden directamente sobre el modo en que el Registro ha de dar a conocer los datos de carácter personal contenidos en sus asientos. Como ha tenido ocasión de recordar este Centro Directivo en sus Resoluciones de 20 de diciembre de 2020 y 29 de septiembre de 2025, la publicidad registral, en cuanto comporta tratamiento de datos personales, ha de respetar las exigencias derivadas de tal normativa, lo que se traduce, entre otras

consecuencias, en que no puede facilitarse publicidad de extremos que carezcan de trascendencia jurídica para el solicitante en función del interés efectivamente acreditado.

3. Sentado lo anterior, especial atención merece el régimen de publicidad de los asientos no vigentes -cancelados o caducados-, sobre los que recae la solicitud que motiva el presente recurso. Como ha declarado de modo constante este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 28 de abril de 2014, 25 de julio de 2017, 3 de diciembre de 2020 y 20 de diciembre de 2020, entre otras), tratándose de asientos que han perdido su vigencia, el criterio de apreciación del interés legítimo ha de ser especialmente restrictivo, por dos órdenes de razones que conviene exponer separadamente.

De una parte, por la propia configuración de la legislación hipotecaria. La nota simple informativa, conforme al artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, tiene valor puramente informativo y se refiere, con carácter general, a la situación registral vigente, sin perjuicio de que, conforme a la doctrina de este Centro Directivo (vid., entre otras, Resoluciones de 30 de mayo de 2014 y 29 de septiembre de 2025), pueda extenderse excepcionalmente a determinados asientos no vigentes cuando concurra un interés legítimo específicamente acreditado en relación con los mismos. La certificación literal, por su parte, constituye el medio fehaciente por excelencia de exteriorización del contenido del Registro, y, conforme al artículo 234 de la Ley Hipotecaria, comprende todos los asientos relativos a los bienes a que se refiera, sean o no actuales, requiriendo el artículo 340 del Reglamento Hipotecario solicitud expresa del juez o de los interesados para que se incluyan en aquélla los asientos ya cancelados. De este régimen normativo se desprende que el legislador ha sometido el acceso a los asientos no vigentes, cualquiera que sea el instrumento de publicidad utilizado, a una exigencia reforzada de justificación, en coherencia con el carácter excepcional que reviste el conocimiento de situaciones jurídico-reales que ya no producen efectos frente a terceros.

De otra parte, por las exigencias derivadas de la legislación de protección de datos personales. Como recordó este Centro Directivo en sus Resoluciones de 20 de diciembre de 2020 y 29 de septiembre de 2025, la publicidad de asientos no vigentes comporta el tratamiento de datos personales referidos a titularidades ya extinguidas, sucesivos adquirentes y, en su caso, terceros no comparecientes, cuya proyección registral ha de ponderarse a la luz de los principios de limitación de la finalidad y minimización del artículo 5 del Reglamento (UE) 2016/679. De ahí que el acceso a tales asientos no pueda concederse sino en la estricta medida en que resulte indispensable para la satisfacción del interés legítimo invocado, debiendo existir una relación directa entre la información que se solicita y el fin lícito al que se destina, sin que sea suficiente la mera invocación de finalidades genéricas, indeterminadas o desconectadas del concreto historial registral que se pretende conocer.

Las exigencias precedentes se reflejan también en la doctrina reiterada de este Centro Directivo conforme a la cual la finalidad invocada ha de proyectarse sobre el objeto concreto de la información solicitada, de modo que el solicitante ha de acreditar, no sólo que persigue un fin lícito, sino que existe una conexión específica entre dicha finalidad y los concretos asientos cuya publicidad se interesa (vid. Resoluciones de 25 de noviembre de 2016, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2018). En tales supuestos, la apreciación del interés legítimo no puede hacerse en abstracto, sino en relación con cada uno de los extremos cuya certificación se pretende. De ello deriva, como consecuencia inmediata, que un mismo solicitante puede ostentar interés legítimo respecto de determinados asientos no vigentes -aquellos directamente conectados con su situación jurídica- y carecer del mismo respecto de otros que, aun referidos a fincas relacionadas con su iter patrimonial, queden fuera del concreto círculo de protección que el interés invocado justifica.

Esta proyección selectiva del interés legítimo sobre el objeto de la solicitud, que la doctrina del Centro Directivo viene afirmando con creciente nitidez, será determinante para la resolución del presente recurso, conforme se expondrá en los fundamentos que siguen.

4. En el presente caso, las circunstancias del expediente, según resultan de los asientos del Registro y de la documentación incorporada, son las siguientes: la solicitante fue, en su día, titular registral de la finca 35.546 de Picassent, que cedió por escritura de permuta, de fecha 18 de mayo de 2006, a la mercantil «Estebur, S.L.» a cambio de la entrega futura de determinadas unidades del edificio que ésta proyectaba construir; la inscripción de la permuta hizo constar expresamente que «el derecho a la obra futura no es objeto de inscripción»; la finca 35.546, ya titularidad de la cesionaria, se agrupó en el año 2007 con las registrales 32.423 y 35.547, de procedencia y titularidad distintas, quedando con ello clausurado su folio; sobre la finca matriz resultante se declaró la obra nueva y se constituyó el régimen de propiedad horizontal, y de éste traen causa, entre otros departamentos, las fincas registrales 36.831 y 36.887, a las que se contrae la solicitud.

Aplicada al supuesto la doctrina expuesta, procede estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

En efecto, la circunstancia de que la solicitante no figure como titular registral de las fincas 36.831 y 36.887 no excluye por sí sola la posibilidad de apreciar interés legítimo para obtener publicidad formal sobre ellas. La posición jurídica que la solicitante invoca aparece conectada de modo inmediato con la finca 35.546, de la que fue titular y que transmitió en virtud de permuta. Ciertamente no se proyecta por sí sola sobre los concretos departamentos resultantes de la posterior agrupación, declaración de obra nueva y división horizontal, pero, aunque en la inscripción de la permuta se hizo constar que no eran objeto de inscripción los elementos privativos que se entregaban, si se hacía constar que recibiría unos elementos privativos de la futura construcción que, aunque no le atribuirían derecho real sobre dichos elementos, no deja de proyectar un interés patrimonial.

Ciertamente esta Dirección General ha afirmado que el mero anuncio de acciones judiciales no es por sí suficiente para apreciar la existencia de un interés legítimo en la expedición de certificaciones comprensivas de asientos cancelados. Sin embargo, la circunstancia de que la interesada haya sido propietaria de una de las fincas matrices, y que dicha finca se permutaba por determinados elementos de la propiedad horizontal, aun cuando no constituyeran un derecho real, debe considerarse suficiente.

Aunque la resolución sea estimatoria, la registradora, en el ejercicio de su función, deberá velar por la protección de los datos resultantes de las inscripciones que se certifican.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.