

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12723 *Resolución de 1 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vilanova i La Geltrú n.º 2, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don A. T. M. Contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Vilanova i La Geltrú número 2, doña María del Pilar Rodríguez Álvarez, por la que deniega la expedición de certificación literal del historial registral de determinada finca.

Hechos

I

Mediante instancia se solicitó la expedición de certificación literal del historial registral de determinada finca registral correspondiente al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Vilanova i La Geltrú número 2.

II

Presentada la referida instancia en el citado Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

En vista de la anterior instancia suscrita el día 20 de abril de 2018, por don A. T. M., con domicilio en Barcelona, calle (...) y con DNI número (...), he examinado los libros del archivo a mi cargo de los cuales resulta:

Primero.

Que don A. T. M. Es titular de una mitad indivisa de la finca 22.222, adquirida en virtud de escritura otorgada el día trece de agosto de mil novecientos setenta y siete ante el notario que fue de Vilanova i la Geltrú, Don Luis Genís Bayés, y que motivó la inscripción 1.ª de dicha registral 22.222, de fecha veintitrés de enero de mil novecientos setenta y ocho, obrante al folio 233 del tomo 759 del archivo, libro 344 de Vilanova.

Segundo.

La indicada finca 22.222 se segregó de la finca 19.523, que originariamente tenía una superficie de mil diecisiete metros setenta y un decímetros cuadrados (1.017,71 m²), y de la que se practicaron once segregaciones que totalizan seiscientos siete metros y ochenta y tres decímetros cuadrados (607,83 m²), quedando la finca 19.523 constituida por un resto no descrito de cuatrocientos nueve metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (409,88 m²), inscrito a favor de personas distintas del solicitante.

Tercero.

Que de la finca 19.523 no se practicó ninguna segregación con fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y tres, tal como se indica en la precedente instancia, sino una inscripción de compraventa tal como se expresa más abajo.

Cuarto.

Que tanto la finca número 19.487 como la finca 19.523 a que se refiere la precedente instancia, proceden de la finca 19.486, la cual fue constituida en régimen de propiedad horizontal y dividida en treinta y siete departamentos, que pasaron a constituir treinta y siete fincas registrales independientes, dos de ellas las indicadas fincas números 19.487 y 19.523.

Como se desprende de ello la finca número 19.487 no procede de la finca 19.523.

Quinto.

Tal como resulta de la certificación expedida el pasado día cuatro de abril de dos mil dieciocho y tras examinar el historial de la finca número 19.487, certifico que no existe, ni ha existido, ningún derecho inscrito en ella a favor de quien suscribe la precedente instancia, teniendo en común únicamente dichas fincas 19.407 y 19.523, la procedencia de la finca 19.486, constituida en régimen de propiedad horizontal como se ha indicado anteriormente, por lo que, tal como indiqué en la anterior certificación, para el caso de que fuera de interés la solicitud de certificación literal de alguna de las inscripciones de dicha finca 19.487, debe manifestarse un interés legítimo para ello.

Sexto.

En la finca antes indicada 19.523 (procedente, según se ha dicho, de la referida 19486) consta una inscripción 2.^a de fecha veinticuatro de marzo de mil novecientos ochenta y tres, de compraventa de tres cuartas partes indivisas de la finca 19.523, a favor de distintas personas del solicitante, cuya extensa es la inscripción 2.^a de la finca 19.487.

Dicha compraventa comprendía la transmisión, entre otras, de la indicada participación indivisa de la finca 19.523, en la que, conforme a los artículos 380 a 382 del Reglamento Hipotecario, se practicó una inscripción concisa, con referencia a la inscripción extensa, que es la 2.^a de la finca 19.487, sin que ello implique que entre esta finca y la 19.523, tal como se ha indicado en el punto Cuarto de esta certificación, exista más conexión que el de pertenecer ambas a la misma finca en la que se constituyó el régimen de propiedad horizontal.

Que los asientos del registro están bajo la salvaguarda de los tribunales y no pueden ser rectificadas sino por los medios previstos en la legislación hipotecaria para ello.

Fundamentos de Derecho

Artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013.

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.

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, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016, 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2018.

Y resuelvo denegar la expedición de la certificación literal de la registral 19.487 por entender que no existe interés legítimo acreditado por el solicitante. (...)

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Vilanova i la Geltrú, a 26 de abril de 2018. La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don A. T. M., en su propio nombre y derecho, mediante escrito de 1 de junio de 2018, con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Que con escrito de fecha 26/04/2018, el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, deniega mi petición de expedirme Certificación Literal de la Finca n.º 19.487 Extensa, por entender que esta parte no tiene interés legítimo.

Que nada está más lejos de la realidad, ya que en la Certificación n.º 114 emitida por el Registro en fecha 4/04/2018, ya se habían cometido errores;

En el punto cuarto de la dicha Certificación n.º 114 en el párrafo segundo recoge «Dicha compraventa comprendía la transmisión de la participación indivisa de varias Fincas una de ellas, tal y como se ha dicho, la 19.523, y otra, la 19.487, en la cual se practicó la inscripción extensa de dicha transmisión, pues en ella constan todos los datos del título de compraventa que motivo las respectivas inscripciones en las fincas transmitidas...».

Que tal y como ya recoge la Certificación n.º 114, la Finca 19.487 Extensa, como consecuencia de la compraventa de fecha 24/03/1983, proviene de la Finca 19.523 de la que también forma parte mi Finca 22.222 ya que provienen, ambas, de la misma Finca 19.523, y así mismo lo recoge en varias ocasiones el Registro de la Propiedad.

Que la Finca 19.487 Extensa retira del Libro Registro de la Finca 19.523, un total de 511,88 m2 útiles con un 14,198% de coeficiente.

Que la Finca 19.523, en dicha fecha 24/03/1983 ha quedado vacía de contenido al pasar a formar parte de la 19.487 Extensa. Si la interpretación del Registro es de qué el cambio de titulares genera la Finca 19.487 Extensa, no está, para nada, justificado, ya que la ampliación de titulares no ha de producir un cambio de Finca ya que podía haber seguido siendo la 19.523 toda vez que se hacía un cambio de titulares del resto que quedaba en aquel momento en la Finca 19.523.

Que con posterioridad a la situación anteriormente descrita, se segregan erróneamente de la Finca 19.523 las siguientes Fincas n.º 33.336, 35.169 y 36.835 con un total de 102 m2 y un coeficiente de 3,43%. Que en ningún momento podían segregarse de la Finca 19.523 pues estaba ya sin contenido.

Que en el escrito de Denegación de Expedición del Literal que se solicita de la Finca 19.487 Extensa, en los hechos punto Segundo, recoge «...que originariamente tenía un superficie de mil diecisiete metros y setenta y un decímetros cuadrados (1017,71 m2), y de la que se practicaron once segregaciones que totalizan seiscientos siete metros y ochenta y tres decímetros cuadrados (607,83 m2), quedando la Finca 19.523 constituida por un resto no descrito de cuatrocientos nueve metros y ochenta y ocho decímetros cuadrado (409,88 m2),...»

Que de la comprobación del Literal del Libro de Registro de la Finca 19.523, se deduce que, de las once segregaciones, por comprobación de fechas, 8 fincas con 505,83 m2 de las segregaciones hasta la fecha 20-05-1981 inclusive, corresponden a la Finca 19.523 pero las tres posteriores a la fecha 24/03/1983 ya no pueden formar parte de la Finca 19.523 pues no tienen cabida en dicha finca, en todo caso pudiera resultar que formaban parte de la 19.487 Extensa

Que visto este nuevo error, resulta que en la Finca 19.523 que no quedaba nada de saldo ya, los 409,88 m2 que Certifica el Registro de la Propiedad más las tres Fincas segregadas erróneamente de 102 m2 son un total de 511,88 m2 que responde a la

cantidad de la compraventa que pasa a la Finca 19.487 Extensa. Finca, esta 19.487 Extensa, que sigue siendo una finca procedente de la Finca n.º 19.523 al igual que mi Finca n.º 22.222.

Que en el punto cuarto de los Hechos del escrito, en el último punto y aparte recoge que, «Como se desprende de ello la finca número 19.487 no procede de la finca 19.523.» Ciertamente la Finca n.º 19.487 procede de la Finca n.º 19.486, por compraventa de fecha 07/01/1975, pero lo que se omite es que, en fecha 24/03/1983 se añade, a esa Finca 19.487 por una Extensa la ampliación de sus metros y coeficiente de origen con los 511,88 m² y 14,198% de coeficiente, procedentes de la 19.523 finca de origen común con mi Finca n.º 22.222.

Como consecuencia de dichos errores de Registro, hay propietarios de la Finca 19.487 y/o 19.487 Extensa, que no figuran en la Comunidad de Propietarios de las Fincas segregadas de n.º 19.523 parking y tampoco figuran en la Comunidad de Propietarios de la parte de Pisos como la Finca 19.487 Extensa, aportando con la totalidad de sus metros cuadrados y su coeficiente a los gastos de comunidad/es parking y viviendas o pisos, ésta última formada por las Fincas 19.487 a la 19.522 inclusive o sea 36 Fincas que más la 19.523 parking forman la Finca madre Registral n.º 19.486.

Que, asimismo y como consecuencia de los ya dichos errores, la Comunidad de Propietarios, en un momento dado, reparte, la diferencia de coeficiente 10,768% correspondiente a los 409,88 m², entre todos los propietarios del parking de aquel momento y que fueron segregaciones de la Finca de origen n.º 19.523.

Que no podían repartirse nunca como coeficiente de la Finca n.º 19.523 porque:

1.º Ya que no disponía de saldo desde la fecha de la compraventa de la finca extensa o (extensa) n.º 19.487 de fecha 24/03/1983.

2.º No se puede repartir coeficiente sin metros cuadrados ni metros cuadrados sin coeficiente

Por todo ello y al amparo del Art.221 de la Ley Hipotecaria y del Art.607 del Código Civil,

Solicito: A esa Dirección General de los Registros y del Notariado que considerándome parte interesada y afectada por los errores que se mencionan, inste al Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú para que me sea expedida certificación literal de la Finca extensa o (extensa) n.º 19.487, para poder conocer cuál es la situación de la Finca y saber exactamente quién es el propietario o propietarios de los 409,88 m² y su correspondiente 10,768% de coeficiente, que deben quedar de la parte Extensa y cuyo coeficiente ha sido repartido, de forma errónea, entre las 11 segregaciones de la Finca 19.523.

Que de oficio, requieran, a quien o quienes corresponda, para que se rectifiquen los 3 registros con segregación errónea de la Finca 19.523, entre ellos la Finca 36.835, ya que con ese título erróneo y posiblemente ubicación errónea, se desubico mi Plaza de parking n.º 29 con Ref. Catastral N.º (...) parte que pertenece a mi Finca Registral N.º 22.222.

Que una vez recibido el Expediente del Registro de la Propiedad, me sea puesto de manifiesto dándome vista al mismo y concedan un plazo prudencial para poder presentar las alegaciones que considere oportunas, en defensa de mis legales derechos».

IV

La registradora emitió informe el día 8 de junio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 9, 11, 15 y 18 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 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, 19 de abril, 21 de junio y 19 de diciembre de 2016, 26 y 27 de junio y 11 de diciembre de 2017 y 21 de febrero, 17 de mayo y 11 y 19 de junio de 2018.

1. El presente expediente tiene por objeto la decisión de la registradora de denegar la expedición de una certificación literal del historial registral de determinada finca perteneciente a su distrito hipotecario.

El recurrente, por su parte, pone de manifiesto en el escrito de recurso la finalidad a que responde su petición de información registral, concretando que su interés tiene origen en el hecho de ser propietario de una finca registral que forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal, entendiendo que se han cometido determinados errores en las segregaciones practicadas sobre la finca matriz, con arreglo al prolijo detalle que por extenso ha quedado reflejado en los antecedentes de hecho de la presente, consecuencia de los cuales se producen diferencias de coeficientes de imputación de gastos en la comunidad a la que pertenece su finca. En el mismo escrito de interposición del recurso solicita que «de oficio, requieran, a quien o quienes corresponda, para que se rectifiquen los 3 registros con segregación errónea de la Finca 19.523, entre ellos la Finca 36.835» (sic).

2. Con carácter previo hay que recordar, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 11 de diciembre de 2017) 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, debiendo recaer el recurso «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» (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que la justificación sobre el interés legítimo alegado en el escrito del recurso, y que no tuvo a la vista la registradora al tiempo de emitir su calificación, no puede ser tenida en cuenta tampoco por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución, que se debe ceñir exclusivamente a lo que en relación con la justificación y finalidades de su petición figure en la instancia presentada en el Registro que fue objeto de calificación, instancia en la que realmente se omite cualquier referencia directa a dicha justificación y finalidad, más allá de la alusión a lo que la solicitante considera errores en determinadas inscripciones, sin llegar a concretar el motivo por el que tiene interés directo en el conocimiento de la específica información registral solicitada.

Motivos y justificación que desvela extemporáneamente en el escrito impugnativo, lo que conduce inevitablemente a la desestimación del recurso con arreglo a los fundamentos jurídicos que seguidamente se exponen, si bien debemos comentar por aludir a la petición que formula en relación al requerimiento de oficio para practicar determinadas rectificaciones del contenido del Registro.

3. Como se ha anticipado el recurrente incluye en el escrito de interposición del recurso la petición dirigida a este Centro Directivo de que «de oficio, requieran, a quien o quienes corresponda, para que se rectifiquen los 3 registros con segregación errónea de la Finca 19.523, entre ellos la Finca 36.835», petición que debe ser desestimada de plano por carecer este Centro Directivo de la facultad de pronunciarse sobre peticiones de asientos registrales que previamente no hayan sido objeto de una calificación desfavorable por parte del registrador competente, limitado como está legalmente el objeto del recurso que exclusivamente deberá recaer «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» (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que previamente deberá ser formulada dicha solicitud de rectificación registral ante el propio Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, contra cuya decisión, en caso de ser negativa, se abrirían en las condiciones y plazos señalados legalmente los recursos oportunos, todo ello conforme al principio de rogación (vid. artículo 6 de la Ley Hipotecaria), que como regla general proscribire las actuaciones de oficio en sede registral, y de acuerdo con el principio de competencia territorial y calificación que, conforme a los artículos 1, párrafo segundo, y 18 de la Ley Hipotecaria, determina que la calificación y práctica de los asientos registrales que legalmente procedan es competencia personal y bajo su exclusiva responsabilidad del registrador competente.

4. En cuanto al fondo del recurso en relación a la petición principal sobre expedición de la certificación denegada, debe resolverse conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los límites de la publicidad registral en relación con la legislación hipotecaria y la legislación de protección de datos.

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.

La posibilidad de expedir certificaciones relativas a derechos o asientos extinguidos o caducados a solicitud expresa del interesado (al extenderse la petición a la totalidad del historial literal de las fincas) se recoge en el artículo 234 de la Ley Hipotecaria, pero obviamente también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo en los asientos solicitados, incluso con más cautela que respecto de los asientos vigentes.

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.

Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que establece que sólo 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.

Cuando se ajusta a tal finalidad, la publicidad del contenido de los asientos no requiere el consentimiento del titular, ni es tampoco necesario que se le notifique su cesión o tratamiento, sin perjuicio del derecho de aquél a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes (vid. artículo 4 de la Instrucción de 5 de febrero de 1987 y principio tercero de la Instrucción de 17 de febrero de 1998). Y ello sin perjuicio del régimen especial legalmente previsto para la publicidad o cesión de datos a favor de funcionarios y Administraciones Públicas para el ejercicio de sus atribuciones (cfr. artículo 21 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre).

5. Reducida, en nuestro sistema registral, por razones de seguridad, eficacia, eficiencia y economía, la investigación jurídica de la propiedad y de las empresas a la mera solicitud de publicidad formal, es preciso cohonestar esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. Y si bien es cierto que, como ha señalado 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. Tanto más en un caso como el presente en que, según subraya el registrador en la calificación, el solicitante no ostenta derecho alguno inscrito sobre la finca a que se refiere su solicitud de publicidad registral.

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.

6. En el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad, como se ha avanzado, si bien se alude por el solicitante a supuestos errores en determinadas inscripciones relacionadas con las fincas a que se refiere su solicitud, sin embargo no se llegaba a concretar en modo alguno la específica finalidad o motivo que justifique su interés legítimo para obtener la información registral solicitada.

Concreción que, como ya se ha adelantado, sí formula en el propio escrito de recurso, y que responde a las consecuencias que sobre la imputación de los coeficientes de copropiedad en la comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal se producen a consecuencia de los citados supuestos errores en las inscripciones (errores que niega el registrador en base a los argumentos que expone en su calificación y en el informe preceptivo, en los que, dado el objeto de este expediente, no es preciso entrar ahora).

Pero, como se ha indicado anteriormente, el recurso sólo puede tener en cuenta los datos que obren en poder del registrador cuando emite la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o motivaciones ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones o recurso, por lo que, en vía de principios, dicha motivación resulta irrelevante a los efectos del presente expediente, no pudiendo amparar la pretensión deducida por el recurrente, sin perjuicio de la valoración que merezca en un nuevo trámite de calificación en caso de presentarse nuevamente la solicitud invocando dicha justificación.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de agosto de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.