

Resolución de 28 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrelodones a expedir una certificación literal de varias inscripciones relativas a una finca.

(BOE de 5 de junio de 2025)

Registro de la Propiedad. Publicidad registral. Solicitud de expedición de certificación literal de inscripciones canceladas. Interés legítimo.

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**. 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** 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. 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, 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;
- 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.

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 coherente 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. En este sentido, el Tribunal Supremo 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 ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

Pero el registrador, 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 petitionerio de la información.

En el recurso interpuesto por don J. J. D. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrelodones, don Enrique Américo Alonso, a expedir una certificación literal de varias inscripciones relativas a una finca.

Hechos

I

Mediante solicitud suscrita por don J. J. D. G., se solicitaba una certificación literal de las inscripciones 9.^a, 10.^a y 11.^a de la finca registral número 400 del Registro de la Propiedad de Torrelodones, alegando como interés legítimo «las operaciones particionales del Juzgado Mixto número 3 de Collado Villalba».

II

Presentada el día 11 de diciembre de 2024 dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Torrelodones, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don J. J. D. G., el día 11/12/2024, bajo el asiento número 1016, del tomo 2024 del Libro Diario y número de entrada 3542, que corresponde a la instancia de solicitud de certificación literal de las inscripciones 9.^a, 10.^a y 11.^a de la finca registral número 400 de Torrelodones, por operaciones particionales del Juzgado Mixto Número 3 de Collado Villalba, ha resuelto suspender la expedición de la certificación solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Se solicita por Don J. J. D. G., certificación literal de las inscripciones de la finca registral 400 de Torrelodones. La inscripción 9.^a contiene pronunciamientos de dominio que no se encuentran vigentes en la actualidad.—

Se alega como motivo de la solicitud por operaciones particionales del Juzgado Mixto Número 3 de Collado Villalba. No se aporta documentación alguna que permita conocer el objeto del procedimiento.

No se acredita por el solicitante la condición de heredero de los titulares registrales que consta en las [sic] inscripción 9.^a

Fundamentos de Derecho: Como ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (entre otras, en resolución de 3 de diciembre de 2020, en la que el recurrente era el propio solicitante de la expedición de certificación que motiva esta calificación): “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.

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, 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 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.

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 coherente esta simplicidad procedimental con la finalidad que le atribuyen sus normas rectoras y conciliarla con los principios que inspiran nuestra legislación en materia de protección de datos. Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la Resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos, respecto de los cuales se ha de valorar igualmente la concurrencia de un interés legítimo por parte del solicitante en relación con la causa o finalidad a que responda la solicitud. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 7 de junio de 2001, recuerda la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal.

Y para ello resulta fundamental, como hemos visto, ajustar la publicidad registral a la finalidad para la que está institucionalmente prevista.

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."

En el supuesto que motiva este expediente, el solicitante pretende la obtención de inscripciones de dominio no vigentes en la actualidad, alegando un procedimiento judicial cuyo objeto se desconoce al no haber aportado documentación relativa al mismo, y sin que conste acreditada tampoco su condición de heredero de los titulares registrales de la información requerida.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Torrelodones.–El Registrador Fdo: Enrique Amérigo Alonso. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Amérigo Alonso registrador/a titular de Torrelodones a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. D. G. interpuso recurso el día 28 de enero de 2025 mediante escrito en los términos siguientes:

«I) Queja contra el Sr. Notario D. Enrique Amérigo Alonso dimanante de su calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024.

Se fundamenta la queja en los siguientes motivos:

Imposición de cláusulas abusivas sobre los procedimientos Hipotecarios, actuando además con abuso de su condición de vocal del Decanato de Madrid de los Registradores de España

Y ello por cuanto (...) incumple con lo expuesto por él mismo Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso en los cursos de formación que, como autoridad pública cualificada y Director de publicaciones del decanato del Colegio de Registradores, imparte en decenas de foros académicos (...)

Además el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso, ofrece en su Calificación Desfavorable interponer reclamación ante la Agencia Española de Protección de datos (AEPD) cuando él mismo, en su condición autoridad pública cualificada y Director de publicaciones del decanato del Colegio de Registradores incumple con esa normativa al publicar mis datos, si bien con siglas (...) que luego son utilizadas por D. J. N. U., directivo de Indra Sistemas. S.A. y Sistemas Informáticos Abiertos, SA. (...)

Téngase en cuenta que en los consejos de administración de esas compañías figuran muchos apellidos Ámerigo Alonso entre sus consejeros, incluso alguno en su cualidad de Secretario de Estado.

Además, el Sr. notario [sic] D. Enrique Américo Alonso parece tener demasiada inquina con los titulares y de las fincas registrales originarias de la plaza que regenta como la registral 400. o la 562, o todas las confiscadas en la guerra civil cuyos frutos han terminado en posesión de D. P. J. G. S. y de los hermanos L. F. quienes, por notoriedad, no necesitan más presentación. ("BOE" núm. 255, de 25 de octubre de 2023, páginas 140045 a 140853 [9 págs.] publicando Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública); especialmente las que colindan con fincas públicas susceptibles de ser empleadas para ampliarlas por la vía de alteración de linderos que se adjudican empresas o titulares de viejos y nuevos cargos o concejales municipales (B. A.; L. F.; J. M. N.); asesores de alcaldía y personal de confianza: E. M. S.; G. F. B.: Casino Gran Madrid; S. C. D.;...)

Se une además la circunstancia concurrente en el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso de confusión material en los cargos que ostenta, entendiéndolo incompatible dictar una Calificación Desfavorable como Notario [sic] ordinario y ofrecer recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública donde ostenta cargo orgánico muy destacado.

Es por ello por lo que mediante la presente queja este J. J. D. G., con DNI núm. (...) viene a solicitar se requiera al notario [sic] D. Enrique Américo Alonso se aparte del conocimiento de este asunto al concurrir demasiadas causas de abstención, con los efectos pertinentes

Y sin más dilación procedo a redactar el simultáneo.

II) Recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la notificación de calificación desfavorable [sic] de 17-12-2024 del Sr. notario [sic] D. Enrique Américo Alonso.

Antecedentes:

a) Con fecha 14/01/2025 11:28 se notifica a la parte por correo certificado en la estafeta de Navalcarnero del contenido de carta certificada emitida el 089[sic]/01/2025.

El contenido del sobre notificado contiene dos folios a doble cara fundamentadores de calificación desfavorable conforme al art. 18 de la LH y 98 del Reglamento Hipotecario.

La resolución ofrece recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en término de un mes desde la notificación (que lo ha sido el 14/01/2025).

En los hechos el Sr. Notario D. Enrique Américo Alonso afirma:

"Se solicita por Don J. J. D. G., certificación literal de las inscripciones de la finca registral 400 de Torrelodones. La inscripción 9.^a contiene pronunciamientos de dominio que no se encuentran vigentes en la actualidad.

Se alega como motivo de la solicitud por operaciones particionales del Juzgado Mixto Número 3 de Collado Villalba. No se aporta documentación alguna que permita conocer el objeto del procedimiento.

No se acredita por el solicitante la condición de heredero de los titulares registrales que consta en las [sic] inscripción 9.^a

b) Aparece publicada en el BOE Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto por esta misma parte contra nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torrelodones por la que se niega la expedición de certificación de determinados extremos.

En el hecho primero se publica el origen de la solicitud en las P.O. 474/2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Collado Villalba [sic], constando mi nombre y otros intervinientes y afectados (en siglas), y singularmente de los iniciales titulares de fincas incautadas D. S. U. M. y S. U. O. (...)

c) Con fecha 11-12-2024 este interesado presenta solicitud de certificaciones registrales de los bienes de mi hermano J. A. D. G. "Oficialmente fallecido" el 29/11/2024 presentando certificado obtenido en el Registro de "Últimas Voluntades" expedido el 27-12-2024. El acto es grabado en su integridad mediante seguimiento telemático (...)

d) Con fecha 12 de diciembre de 2024 el compareciente presenta ante el Juzgado de Guardia denuncia por conspiración para cometer delito de asesinato contra mi hermano (...) que es admitida a trámite por el Juzgado de Instrucción núm. 8 de Collado Villalba en DIP 743/2024.

e) Con fecha de 21 de enero de 2025 se amplía la denuncia ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Collado Villalba P.O. 747-2016, al que parece que se ha inhibido el Juzgado de Instrucción núm. 8 de Collado Villalba (...)

Fundamentos del recurso:

Primero. "Como señala la Abogacía del Estado, en el artículo 61.2 del Real Decreto 203/2021 que hemos transcrito guarda relación directa con lo dispuesto en el artículo 28, apartados 2 y 3, de la Ley 39/2015. Según estos dos apartados del artículo 28 de la Ley 39/2015, los interesados tienen derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración; y en tal caso la Administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos, salvo que el interesado se opusiera a ello (aunque no cabe tal negativa cuando se trate de actuaciones administrativas sancionadoras o de inspección); debiendo la citada Administración actuante recabarlos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos (artículo 28.2 de la Ley 39/2015). Y a tales efectos el interesado deberá indicar en qué momento y ante qué órgano administrativo presentó los citados documentos (artículo 28.3 de la propia Ley).

En el caso que nos ocupa es evidente que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso, autoridad académica y judicial en derecho Hipotecario, incumple manifiestamente la Ley al fundamentar el hecho primero de su calificación desfavorable de 17-12-2024 cuando afirma "Se alega como motivo de la solicitud por operaciones particionales del Juzgado Mixto núm. 3 de Collado Villalba. No se aporta documentación alguna que permita conocer el objeto del procedimiento" con el agravante que le consta expresamente al Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso, la publicación en el BOE, ordenada y tramitada por dicho Sr. D. Enrique Amérigo Alonso desde sus competencias como Jefe de publicaciones y vocal autonómico del decanato del Colegio de Procuradores (...)

Lo que me lleva a abogar por la aplicación del art. 404 del Código penal (prevaricación administrativa) solicitándose la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de siete a diez años y art. 319 C.P. (falsedad en documento público) solicitándose al menos castigo con la pena de multa de seis a doce meses y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de seis en un año.

Segundo. En el caso que nos ocupa es evidente que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso, autoridad académica y judicial en derecho Hipotecario, incumple manifiestamente la ley al fundamentar el hecho primero de su calificación desfavorable de 17-12-2024 cuando afirma en los hechos "Se solicita por D. J. J. D. G., certificación literal de las inscripciones de la finca registral 400 de Torrelodones... La inscripción 9.^a contiene pronunciamientos de dominio que no se encuentran vigentes en la actualidad".

Sin embargo, lo cierto es que este compareciente no solicitó expresamente certificación literal de las inscripciones de la finca registral 400 de Torrelodones, sino las de todas los bienes y derechos en los que figurase mi hermano (presuntamente fallecido el 29 de noviembre de 2024) conforme justificaba por nota original suscrita por el Registro de Últimas Voluntades, que exhibió en la secretaría de la Notaría pero que no se le admitió presentación por "ser notoria". Ello incluye las certificaciones de todas las fincas que le fueron denegadas al compareciente en la calificación desfavorable a la que hace referencia el BOE en la versión que se reproduce (...)

Lo que lleva al compareciente a abogar por segunda vez por la aplicación del art. 404 del Código penal (prevaricación administrativa) solicitándose la pena de inhabilitación especial para

empleo o cargo público por tiempo de siete a diez años y art. 319 C.P. (falsedad en documento público) solicitándose al menos castigo con la pena de multa de seis a doce meses y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de seis meses a un año.

Tercero. Se solicita por D. J. J. D. G., certificación literal de las inscripciones de la finca registral 400 de Torrelodones. La inscripción 9.^a contiene pronunciamientos de dominio que no se encuentran vigentes en la actualidad”.

Ignora el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso, autoridad académica y judicial en derecho Hipotecario, su propia doctrina difundida en universidades, foros abiertos y cerrados, telemáticos, incluso el contenido íntegro del art. 20 del Decreto da 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y que pregona, y analizaré por párrafos:

Artículo 20. Párrafo primero.

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso que nos ocupa el compareciente figura anotado hasta la saciedad al haber actuado el compareciente en nombre de los herederos de J. D., y particularmente para este caso de D. L. D. U., hasta el punto que el Registrador de Torrelodones le admitió numerosas anotaciones preventivas de embargo provenientes de una multitud de Juzgados, entre otros por lo que aquí afecta el omnipresente Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Collado Villalba (la Ilma. Sra. omnipresente Secretaria judicial/LAJ D.^a I. D. B.).

En la calificación desfavorable que se impugna. ni siquiera se hace mención a estos títulos provenientes de la representación en cuyo nombre han sido inscritos los bienes inmuebles en Torrelodones; Ni D. L. D. U., principalmente a efectos de este recurso, pero también del padre del compareciente D. G. D. U. y su esposa D.^a M. G. E. de quien este compareciente resulta heredero, junto con el presunto finado D. J. A. D. G. (...); D. J. E. D. U. (de quien el compareciente resulta heredero (...); D.^a N. D. U. (...), Ni de su abuelo paterno D. J. (T.) D. P. casado con D.^a C. U. O. (...) (que en los órganos administrativos a efectos hipotecarios figuran como constituyentes de “Herederos de J. D.”).

Sin embargo el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso así admite legitimidad de D.^a M. L. D. M., quien a efectos hipotecarios es hija de D. L. R. U., absolutamente ajeno a esta problemática hipotecaria (...)

Parece procedente, por tanto, que se debe requerir al Sr. Notario D. E. A. A. para que aporte al expediente relación de cuantas personas se hayan interesado en solicitar información registral sobre la finca registral núm. 400 de Torrelodones (...)

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

En el caso que nos ocupa el Sr. Notario [sic] D. Enrique Amérigo Alonso pretende aplicar ese artículo a este compareciente, quien resulta ser sucesor por numerosos de los titulares inscritos (...)

Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley.

Que no es de aplicación puesto que en el caso que nos concierne las fincas resultan inscritas (...)

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

En el caso que nos ocupa el compareciente concurren las circunstancias de mandatario y representante de los sucesores vivos de los titulares registrales, incluido el de mi hermano-A. D. G. por la confusión de los bienes hipotecarios a consecuencia de su “supuesto fallecimiento el 29/11/2024 (...)

Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos:

Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

Lo que parece notorio a la vista de lo que se prueba (...) en los que consta la adverbación por el mismo registro de a [sic] propiedad que regenta el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso.

Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y

En caso que nos ocupa, en ello estamos para lo que es preciso obtener las certificaciones registrales de todas los bienes inmuebles y derechos hipotecarios que e [sic] encuentren inscritas en favor de mi hermano J. A. D. G., hoy devenido en proindivisionario con el compareciente a causa de su supuesto fallecimiento en 29 de Noviembre de 2024 y que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso se niega a tramitar en su calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024 (...)

Tercero. Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

En el caso que nos ocupa en el compareciente concurre además la titularidad de numerosas [sic] títulos ejecutivos en ejecución de numerosas sentencias judiciales, de las que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso se niega a reconocer en su calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024, cuando su Registro tiene expresa constancia por haber sido inscritas en su día.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.

En ello estamos para lo que es preciso obtener las certificaciones registrales de todas los bienes inmuebles y derechos hipotecarios que se encuentren inscritas en favor de mi hermano J. A. D. G., cuyo supuesto fallecimiento acaeció 29/11/2024 según certificaciones oficiales los registros civiles. No parece que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso tenga demasiadas ganas de iniciar ese proceso, tras su calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024.

Cuarto. Se analizarán de seguido la errónea aplicación de los fundamentos de derecho que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso reproduce en su calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024.

4.1 No es de aplicación el primer párrafo de los fundamentos de derecho alegando los efectos de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica (entre otras la de 3 de diciembre de 2020) por [sic], en contra de lo que argumenta el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso ha falsificado los hechos para forzar la aplicación de esa trina de justificación ante el notario, por cuanto el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso la tenía plenamente

justificada a resultas de publicación en el BOE de otra Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 3 de diciembre de 2020 (...)

4.2 Tampoco es de aplicación el segundo párrafo de los fundamentos de derecho alegando falta de justificación de concurrencia de justificación de requisitos para solicitar información registral, dado que el Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso la tiene justificada plenamente a resultas de su publicación como responsable dl [sic] Colegio de Registradores de publicación en el BOE de otra Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica de 3 de diciembre de 2020 (...)

Además, concurre en contradicción de la doctrina de un reconocido experto en la materia sobre las cuestiones más frecuentes que se dan en la relación entre los Registros de la Propiedad y los Tribunales y que afectan a la práctica procesal diaria. Se tratarán temas como los aspectos formales de las resoluciones judiciales, la firmeza, la situación de rebeldía, procedimientos judiciales entablados contra herencias yacentes, el derecho de uso sobre la vivienda familiar derivado de las situaciones de crisis matrimonial etc. planteadas como programa en curso del Centro de Estudios del Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid el reciente 14 de diciembre de 2023.

En tan interesante curso de formación en materia Hipotecaria parta [sic] abogados no se plantearon las “trampas” para tener acceso a las inscripciones en los Registros de la Propiedad lo que es aplicable al asunto que nos ocupa. Y que tiene importancia sobre todo si el curso lo impartió el reconocido experto en la materia sobre las cuestiones más frecuentes que se dan en la relación entre los Registros de la Propiedad y los Tribunales. El director del curso, o casualidad, fue D. Enrique Américo Alonso Registrador de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de Torrelodones (Madrid) Codirector del Centro de Estudios del Decanato Autonómico de Registradores de Madrid.

La farsa del Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso, o si se quiere la falsificación, alteración, simulación o modificación de los elementos esenciales de un documento forma parte del tipo de delito de falsedad documental, que es la solución al asunto que nos ocupa que propone el compareciente a aplicar en su futura Resolución de esa la Dirección General de Seguridad Jurídica

4.3 Ni son de aplicación los párrafos tercero a séptimos de los fundamentos de derecho por cuanto dicha la legitimidad le deviene al compareciente en este caso por el propio supuesto fallecimiento de su hermano J. A. D. G. en 29/11/2024 aflorando confusión de bienes indivisos (...), sin perjuicio de la que tiene adquirida por sucesión de sus padres G. D. U. y M. G. E.; de sus tíos J. E. D. U., L. D. U., N. D. U. y de sus abuelos C. U. O. y J. (T.) D. P. (...)

4.4 Respecto al párrafo octavo de los fundamentos de derecho por cuanto la manifestación del Sr. Notario [sic] D. Enrique Américo Alonso es, como tan ampliamente se ha acreditado en este escrito fruto de la interpretación falsa de los hechos co [sic] nocurrentes en el caso que nos ocupa lo que lleva a impugnar las calificación desfavorable de 17 de diciembre de 2024 por ser absolutamente arbitraria y sujeta a los remedos de los tipos delictuales del art. 390 y siguientes del Código Penal (De la falsificación de documentos públicos, oficiales y mercantiles y de los despachos transmitidos por servicios de telecomunicación) y del art. 404 del Código penal (De la prevaricación de los funcionarios públicos y otros comportamientos injustos) ambos con la agravante de abuso de autoridad y de todas las demás agravantes del art. 22 del Código Penal.

Quinto. A la vista de lo acaecido, amplio la solicitud de información al Registro de la propiedad de Torrelodones sobre todas las actuaciones que consten inscritas (y si no constan, justificación), sobre la totalidad de las fincas colindantes de la registral núm. 400 y, en su caso, justificación registral de haberse transformado en dominio público. Así como de todas las “sacas” que se hayan autorizado, con expresión de las personas físicas [sic] o jurídicas que las hayan solicitado.»

El día 4 de febrero de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

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 siguientes 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; 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, 21 de junio, 20 de octubre y 14 de noviembre de 2016, 26 de abril, 19 de junio, 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017, 9 de enero, 27 de febrero y 21 de noviembre de 2018 y 1 y 14 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 14 de octubre y 20 de diciembre de 2021, 27 de julio, 26 de septiembre y 14 de noviembre de 2022 y 19 de enero de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto la solicitud de expedición de certificación literal de unas inscripciones canceladas.

El registrador califica negativamente, señalando, resumidamente que «el solicitante pretende la obtención de inscripciones de dominio no vigentes en la actualidad, alegando un procedimiento judicial cuyo objeto se desconoce al no haber aportado documentación relativa al mismo, y sin que conste acreditada tampoco su condición de heredero de los titulares registrales de la información requerida».

2. En primer lugar, conviene recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, y por tanto no es el cauce para interponer ninguna queja sobre el comportamiento del registrador ni mucho menos para señalar posibles delitos realizados por el mismo, sin perjuicio del derecho del recurrente a acudir a las vías administrativas o jurisdiccionales que considere competentes.

Tampoco pueden tenerse por formuladas otras pretensiones que no se hubieran solicitado al inicio del procedimiento registral, ni otras pruebas o documentos que no se hubieran presentado en tiempo y forma al registrador.

Así se deduce del artículo 326 de la Ley Hipotecaria cuando dispone: «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».

3. El interesado solicita certificación literal de las inscripciones 9.^a 10.^a y 11.^a, alegando como interés legítimo «(...) operaciones particionales en el Juzgado Mixto núm 3 de C. Villalba».

Por su parte el registrador considera que la inscripción 9.^a contiene pronunciamientos de dominio no vigentes sin que se acredite la condición de heredero del recurrente de los titulares registrales de dicha inscripción 9.^a que es la única cuestión de fondo que impugna el recurrente.

El mismo recurrente ya solicitó certificaciones literales de la finca 400 (entre otras), que fueron denegadas por el mismo motivo, confirmando la calificación del registrador mediante la Resolución de 3 de diciembre de 2020 en los siguientes términos:

«En el supuesto de hecho de este expediente se pretende información generalizada sobre determinadas fincas, incluso de los solicitantes de información sobre las mismas, justificando el interés en la tramitación de un expediente de declaración de herederos ab intestato, por lo que tiene razón el registrador en no considerar que exista interés directo para la expedición de certificación respecto de fincas que nunca han estado inscritas a nombre del causante. La propia denegación de información por no estar ni haber estado inscritas a nombre del fallecido cuya declaración de herederos abintestato se pretende, sirve de por sí para satisfacer el interés legítimo del solicitante para conocer si están dentro del patrimonio hereditario.

Lo mismo ocurre respecto de la certificación de las cargas de las fincas, en la medida que la finalidad de la información solicitada está limitada a la declaración de herederos abintestato del titular registral. Ningún inconveniente existirá respecto de la publicidad registral completa posterior, una vez acreditada judicial o notarialmente su condición de herederos abintestato, esto es, cuando sean los solicitantes titulares registrales; pero no concurre tal interés en el momento actual cuando tal condición de herederos abintestato todavía no se ha acreditado.»

4. 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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 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. 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. vgr. 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.

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 coherente 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.

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 el presente recurso, en la solicitud inicial de publicidad únicamente se indica que interesa obtener certificación literal de las inscripciones 9.º, 10 y 11.º por operaciones particionales del Juzgado Mixto número 3 de Collado Villalba.

En el escrito de recurso, el interesado intenta acogerse a los supuestos de tracto abreviado del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que no es aplicable en este supuesto de hecho y formula una serie de acusaciones graves de delito contra el registrador que nada tienen que ver con el objeto del recurso.

No consta ni el objeto del procedimiento, ni se acredita de ningún modo que el recurrente tenga algún derecho sobre el proceso particional, conste como demandante, demandado o interesado por cualquier título en el proceso en cuestión.

Por otro lado alega que con posterioridad a la solicitud de publicidad, «con fecha 12 de diciembre de 2024 el compareciente presenta ante el Juzgado de Guardia denuncia por conspiración para cometer delito de asesinato contra mi hermano (...) que es admitida a trámite por el Juzgado de Instrucción núm. 8 de Collado Villalba en DIP 743/2024», cuestión esta que además de no acreditarse, no pudo ser tenida en cuenta por el registrador por ser posterior a la solicitud inicial.

Por tanto, aun siendo la interposición de acciones una de las finalidades propias de la institución registral a efecto de solicitud de publicidad formal, no resulta que el interesado sea demandante o demandado en el procedimiento, tampoco el objeto del proceso, ni puede deducirse de la solicitud inicial u otras circunstancias de las que pudiera tener conocimiento el registrador en aquel momento, su relación con los titulares registrales sin que sea suficiente que manifieste que son familia sin aportar ningún título sucesorio.

En consecuencia, no resulta acreditado suficientemente, a juicio de este Centro Directivo, por parte del solicitante, el interés legítimo a efectos de obtener la publicidad registral por lo que procede confirmar la calificación del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 28 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.