

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3518** *Resolución de 6 de febrero de 2025, 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 Las Palmas de Gran Canaria n.º 6, por la que se deniega la expedición de una certificación con información continuada por no ser el solicitante titular registral de la finca sobre la que se solicita la certificación.*

En el recurso interpuesto por don E. M. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, doña María Cristina Bordallo Sarmiento, por la que se deniega la expedición de una certificación con información continuada, por no ser el solicitante titular registral de la finca sobre la que se solicita la certificación.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 10 de octubre de 2024 por doña M. A. P. D. se solicitaba la expedición de una certificación con información continuada del artículo 354 del Reglamento Hipotecario de la finca registral número 34.025 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6. Se acompañaba a dicha petición escrito firmado el día 8 de octubre de 2024 por don E. M. S., alegando «su condición de titular de la referida finca, como heredero de los titulares registrales» fallecidos, progenitores del firmante.

II

Dicha instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 el día 10 de octubre de 2024, causando el asiento de presentación número 1.123 del Diario 2024. A petición de la registradora se acompañó, posteriormente, el día 15 de octubre de 2024, la escritura de herencia de la que traía causa la solicitud de expedición de certificación con información continuada, otorgada el día 15 de diciembre de 2023 por la notaria de Las Palmas de Gran Canaria, doña María de las Mercedes Calandria García. Esta escritura se había presentado en dicho Registro de la Propiedad el día 15 de enero de 2024, causando el asiento de presentación número 504 del Diario 38, siendo suspendida mediante nota de calificación de fecha 5 de febrero de 2024 por no resultar del título que el contador-partidor hubiera fijado las legítimas de cada legitimario, previa colación de las donaciones, ni que dos de los legitimarios, don J. J. y don F. M. S., hubieran recibido su porción legitimaria, con cargo a los bienes de la herencia, al no poder transformar el contador-partidor la naturaleza del derecho de los legitimarios no adjudicatarios. En vista de esta documentación, la instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente certificación, conforme a los Artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, que fue suscrita el día diez de octubre de dos mil veinticuatro por don E. M. S. en nombre de la entidad Praxis Abogados y Economistas SLP, presentado en este Registro a las 09:57:16 horas del día 10/10/2024, asiento 1123 del Diario 2024,

examinados los antecedentes registrales, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender el asiento solicitado por haberse observado lo siguiente:

No se procede a expedir la certificación con información continuada solicitada por no cumplir el peticionario con los requisitos establecidos en el punto tercero del artículo 354 del Reglamento Hipotecario que dispone lo siguiente: “3. La certificación con información continuada solo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes”.

El expresado defecto tiene la consideración de subsanable por lo que se suspende la práctica del asiento solicitado, sin tomarse anotación preventiva de suspensión por no haber sido la misma solicitada (art. 65 L.H.).

Contra esta calificación registral negativa puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Bordallo Sarmiento registrador/a titular de Registro de la Propiedad Las Palmas n.º 6 a día diecisiete de octubre del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don E. M. S. interpuso recurso el día 20 de noviembre de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Primero.—Como ya fue puesto de manifiesto en la solicitud de certificación, la petición de información continuada a la que se hace referencia en el artículo 354 del Reglamento Hipotecario se solicitó en condición de heredero de los titulares registrales, según consta acreditado mediante escritura de inventario y adjudicación de herencia otorgada ante la Notario Doña Mercedes Calandria García, de fecha 15 de diciembre de 2023, con número de protocolo 1.080 (...).

Es precisamente la inscripción de dicha escritura de aceptación y adjudicación de herencia la que, tal y como conoce el registro que califica, está pendiente de ser subsanada, tras haberse emitido nota de calificación negativa por el mismo con fecha 6 de febrero de 2024 (...).

La denegación de emisión de la certificación de información continuada solicitada atenta, por lo tanto, no sólo al más elemental derecho a la tutela judicial efectiva, sino también al de la fe pública judicial y al propio derecho de propiedad, según veremos a continuación.

Segundo.—Entiende esta parte que no puede limitarse el registro que dictó la calificación a realizar una interpretación literalista y tan estricta de lo dispuesto en el artículo 354.3 del Reglamento Hipotecario, sino que debe entenderse que esta parte tiene legitimación para obtener la certificación solicitada de información continuada, al ostentar un interés legítimo en dicha propiedad.

Los titulares registrales de la propiedad sobre la que se solicita dicha certificación son progenitores, ya fallecidos, de quien suscribe el presente recurso, otorgando en herencia la adjudicación del pleno dominio de los bienes inventariados y descritos en la escritura aportada, encontrándose entre ellos la finca número 34.025, con Idufir 35020000126841 objeto de la certificación (...).

De conformidad con lo anterior, el solicitante de la certificación continuada es, como decimos, heredero legítimo de los actuales titulares registrales de la finca referida, que se encuentran fallecidos y cuya herencia ya ha sido aceptada y adjudicada por esta parte y, por lo tanto, ostenta un interés legítimo en la propiedad a que se refiere la certificación que debe estar por encima de ese interés específico regulado en el artículo 354.3 RH.

Dispone el artículo 227 de la Ley Hipotecaria lo siguiente:

“Los Registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.”

Asimismo, el artículo 221.7 de la Ley, establece lo siguiente:

“7. 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 quien es la soliciten.”

Los señalados preceptos, que se encuentran regulados en la Ley Hipotecaria, norma, por lo tanto, de rango superior a la prevista en el Reglamento Hipotecario y a la que se utiliza como base jurídica para denegar la emisión de la certificación, permiten el acceso a las certificaciones a quienes ostenten un interés lícito y conocido en averiguar el estado del inmueble de que se trate y ya hemos acreditado que esta parte ostenta tales fines lícitos y conocidos, al ser heredero forzoso de la herencia ya aceptada y adjudicada de los titulares registrales.

Es, asimismo, jurisprudencia consolidada que el interés legítimo es más amplio que el interés directo, de forma que alcanza a cualquier tipo de interés lícito. Así lo establece la Sentencia del Tribunal Supremo, de 24 de febrero de 2000, que refiere lo siguiente:

“Es sobradamente conocido que la idea de interés legítimo se introduce en nuestro ordenamiento como una idea mucho más amplia que la del interés directo, de forma que desde el punto de vista procesal alcanza a cualquier tipo de interés lícito. La referencia a interés legítimo que se efectúa en el precepto impugnado no se puede ser entendida como pretenden los recurrentes como interés en un procedimiento judicial o administrativo concreto, sino simplemente como interés no contrario a derecho. De otra parte, la exigencia de interés legítima viene amparado por el artículo 221.7 de la Ley que se refiere expresamente a los ‘fines lícitos’ que se proponga quién solicite la información registral, fines lícitos que implican un interés legítimo en cuanto no contrario a derecho.”

En adición a lo expuesto, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2010, en consonancia con las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2007, viene a determinar que el contenido del Registro se ha de poner de manifiesto a quienes acrediten un interés que no sólo ha de ser un interés conocido, directo y legítimo, sino que debe tratarse además de un interés patrimonial, debiéndose entender este extremo en el sentido de que quien solicita la información registral tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual la información que solicita resulta relevante.

En el supuesto que nos ocupa, no cabe duda de que existe un interés conocido, directo, legítimo y patrimonial, en la medida en que la petición de dicha certificación se fundamenta en la adjudicación por herencia de la finca de la que se pretende obtener la misma; en la medida en que esta parte ostenta la condición de heredero forzoso y de la propia titularidad que sobre dicho inmueble se pretende obtener por quien la solicita. Por su parte, el interés patrimonial viene determinado por la adjudicación que de dicho inmueble se hace en la herencia de los titulares registrales de la finca, ya fallecidos, al solicitante, en esa condición de heredero forzoso.

Por lo anterior, entendemos que la exigencia contenida en el señalado artículo 354.3 del Reglamento Hipotecario y reflejada en la nota de calificación para denegar la misma, no puede suponer una limitación del referido interés legítimo superior que tiene esta parte para acceder a dicha información, en cuanto interesado con interés directo, conocido, legítimo y patrimonial.

Lo anterior supondría, como se ha dicho, una vulneración al más elemental derecho a la tutela judicial efectiva y a la propiedad, ambos derechos constitucionalmente

reconocidos, así como una vulneración del principio de la fe pública judicial recogido en la Ley Hipotecaria, norma de rango superior al Reglamento Hipotecario que se utiliza como base jurídica para denegar la emisión de la certificación.

Dicho lo cual, considera esta parte que ha quedado suficientemente acreditado la existencia del interés legítimo señalado, confirmando la pertinencia de la solicitud de certificación de información continuada, regulada en el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, sobre la finca número 34.025.

Lo anterior debe llevar a estimar el presente recurso, debiendo calificarse nuevamente la solicitud presentada y acceder a la petición de certificación de información continuada atendiendo a la existencia del interés legítimo alegado en el presente recurso.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: que de conformidad con lo expuesto en el presente escrito, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Las Palmas número 6 número 204, debiéndose estimar el mismo y se ordene al Registro correspondiente proceder a emitir la certificación de información continuada solicitada, con base en los artículos 221.7 y 227 de la Ley Hipotecaria y el artículo 354 del Reglamento Hipotecario sobre la finca número 34.025, sobre la que se ha acreditado tener un interés conocido, directo, legítimo y patrimonial que legitima y hace válida dicha petición.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de noviembre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 4 y 660 del Código Civil; 18, 223 a 237 y 328 de la Ley Hipotecaria; 354 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de mayo de 2023 y 28 de mayo y 19 de noviembre de 2024.

1. En el presente expediente se solicita, mediante instancia privada, la expedición de certificación con información continuada sobre la finca registral 34.025 del término de Las Palmas de Gran Canaria, según la escritura de partición de herencia otorgada por el fallecimiento de los padres del recurrente y titulares registrales. Se acompaña, para acreditar su derecho sobre tal finca y, por tanto, legitimación para formular esta solicitud, la citada escritura de partición de herencia de la que resulta que el recurrente es titular, en su condición de heredero, de una quinta parte de la misma, aunque no sea titular registral al haberse calificado negativamente con anterioridad la inscripción de dicha escritura. Dicha calificación, cuyo estudio no es objeto del presente expediente, no fue objeto de recurso y, por tanto, devino firme.

2. Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, la registradora suspende la expedición de la certificación del artículo 354 del Reglamento Hipotecario, al entender que no se cumplen los requisitos del artículo 354.3 del Reglamento Hipotecario puesto que el solicitante no es titular registral de la finca, cónyuge o legítimo representante del mismo.

3. El recurrente alega que la solitud de la citada certificación viene motivada por la necesidad de subsanar los defectos alegados por la registradora en la nota de calificación de fecha 5 de febrero de 2024 y, con su negativa a expedirla, se vulnera su derecho al conocimiento del contenido del Registro, toda vez que su interés legítimo

resulta de la citada escritura de partición de herencia en su condición de heredero de una quinta parte indivisa de la finca de sus progenitores.

En primer lugar, debe confirmarse la admisibilidad del recurso conforme al artículo 328 de la Ley Hipotecaria pues, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 30 de mayo de 2023, la negativa del registrador a expedir publicidad formal es una calificación más y, como tal, impugnabile mediante el mismo recurso que puede interponerse contra la calificación que deniegue o suspenda la inscripción de un documento, debiendo por tanto el recurso tramitarse a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Para ello, el registrador debe valorar si el interés está o no justificado, atendiendo no solo a la literalidad de la solicitud de información, sino también a la congruencia de ésta con el resto de datos proporcionados por el solicitante, de forma que la mera mención de un motivo, aun cuando sea de los considerados admisibles, no podrá dar lugar al inmediato suministro de la información, o la ausencia de motivo adecuado provocará la denegación de su expedición, sino que será el análisis conjunto de todas las circunstancias el que determinará tanto la apreciación del interés alegado como el alcance de los datos que, bajo la responsabilidad del registrador, ha de incluir la información, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 28 de mayo de 2024 (vid., por todas).

4. También ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de noviembre de 2024, que, ante una solicitud de publicidad formal, tres son los aspectos que debe calificar el registrador: en primer lugar, si procede o no expedir la información solicitada, atendida la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, si existe interés legítimo en el solicitante, y en tercer lugar, qué datos y circunstancias del historial registral de la finca puede incluir o debe excluir de la información. La publicidad ha de adecuarse a las finalidades de la institución registral, que son: la investigación jurídica en sentido amplio, la patrimonial y la económica (crédito, solvencia y responsabilidad); así como la investigación jurídica en sentido estricto encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales. Del análisis conjunto de todas las circunstancias que confluyen en el presente caso, podemos concluir que todos estos requisitos citados se cumplen en la solicitud de expedición de certificación registral con información continuada formulada por uno de los herederos de los titulares registrales.

5. Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, debemos determinar el objeto de la petición de publicidad formal. Se solicita la expedición de una certificación con información continuada, certificación que se encuentra regulada en el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, cuyo número 1 dispone: «El peticionario de una certificación podrá solicitar que ésta tenga el carácter de certificación con información continuada. La información continuada se referirá a los asientos de presentación que afecten a la finca de que se trate y se practiquen desde la expedición de la certificación hasta transcurridos los treinta días naturales siguientes. Hasta transcurridos los veinte primeros días del plazo anterior el solicitante no podrá pedir nueva certificación sobre la misma finca o derecho». Por tanto, esta certificación presenta la especialidad de que, además de la titularidad y cargas vigentes, añadirá la publicidad posterior actualizada de los asientos de presentación que se practiquen durante los 30 días siguientes a la petición de la publicidad formal.

6. El artículo 354 del Reglamento Hipotecario, en su número 3, parece restringir la legitimación reconocida en el inicio del número 1, puesto que mientras que en éste se establece que «el peticionario de una certificación», lo que pudiera interpretarse como cualquier peticionario, posteriormente en el número 3, limita dicha legitimación, al disponer: «La certificación con información continuada sólo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes».

7. Por tanto, la cuestión clave para resolver el recurso es determinar si el heredero de los causantes, que no es titular registral como consecuencia de la calificación negativa del título de aceptación y adjudicación hereditaria, tiene legitimación para pedir

certificación con información continuada, como titular material, aunque no registral, o como legítimo representante del titular registral a quien sí habilita el citado artículo 354.3.

8. Para esa interpretación hemos de partir de lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código Civil, cuando dispone: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas». Es decir, no solo hay que acudir al criterio hermenéutico de interpretación literal, sino también al teleológico, histórico, finalista, sistemático y lógico. Además, prevé que la interpretación se puede integrar con la equidad (artículo 3.2, primer inciso, del Código Civil) y con la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón (artículo 4.1 del Código Civil).

9. Si acudimos al criterio literal, el artículo 354 del Reglamento Hipotecario, en su número 3, parece contradecir lo dispuesto en el inicio del número 1, puesto que mientras que en este se dice que «el peticionario de una certificación», lo que debe interpretarse como cualquier peticionario, posteriormente en el número 3, restringe dicha legitimación, al disponer: «La certificación con información continuada sólo podrá ser pedida por los titulares registrales de derechos sobre la finca a que la certificación se refiere, sus cónyuges o sus legítimos representantes». Por tanto, la legitimación se confiere al titular registral, su cónyuge o su legítimo representante. En el presente caso, aunque el solicitante de la certificación no es titular registral, sí parece tener cabida dentro del concepto «legítimo representante», puesto que, fallecidos los titulares registrales, sus herederos son los continuadores de su personalidad, puesto que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones, conforme al artículo 660 del Código Civil. Por lo que, si el titular registral está legitimado para solicitar la expedición de la certificación con información continuada, también lo estará cualquiera de sus herederos.

10. Acudiendo al criterio histórico, la redacción del citado precepto procede del Real Decreto 3503/1983, de 21 de diciembre, de reforma del Reglamento Hipotecario, cuya Exposición de Motivos justifica la redacción del precepto declarando: «Por otra parte, parece conveniente potenciar la función del registrador en un doble sentido: por un lado, adoptando sistemas en los que la publicidad registral traiga consigo una actuación activa de información por parte del Registro, lo que indudablemente supone una mayor comodidad para el destinatario de la publicidad registral, y por otro, aprovechando el carácter de profesional del Derecho del registrador para la emisión de informes explicativos de la situación registral de las fincas o derechos inscritos». Por tanto, el fundamento de la norma era la adopción de sistemas de publicidad formal con una actuación activa por parte del Registro, comunicando los asientos de presentación que se produzcan en los 30 días posteriores a la petición. Sin embargo, a pesar de esa vocación expansiva, restringe la legitimación para solicitar esa información al titular registral de la finca, su cónyuge o sus legítimos representantes. Por tanto, aplicado el criterio histórico, la interpretación del precepto también resulta favorable a la expedición de la certificación en el presente caso.

11. Acudiendo al criterio lógico, si la legitimación para solicitar la expedición de esta certificación con información continuada se confiere al cónyuge, con mayor motivo debe concederse al heredero descendiente en línea recta del titular registral, como legítimo representante.

12. Desde un punto de vista sistemático, la norma reglamentaria, que pudiera adolecer de cierta incoherencia entre lo dispuesto en el número primero al extender la posibilidad al peticionario de la certificación, y lo dispuesto en el número tercero que la restringe al titular registral, su cónyuge, o sus legítimos representantes, debe interpretarse a la luz de lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La misma no hace referencia a las certificaciones con información continuada en los artículos 223 a 237 de la Ley Hipotecaria, que parecen referirse a asientos practicados, ya en el Libro de Inscripciones, ya en el Diario, cuyo asiento de presentación esté vigente, cuando se solicita la expedición de la certificación. Respecto de ellas, el artículo 227 de la Ley

Hipotecaria dispone: «Los registradores expedirán certificación a instancia de quien, a su juicio, tenga interés conocido en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial». Dicho artículo es invocado expresamente por el recurrente para solicitar que el recurso sea estimado, si bien está referido a un tipo de certificación no contemplado expresamente en la Ley Hipotecaria. En todo caso, no es menos cierto que dicha certificación con información continuada debe comprenderse como una de las certificaciones a las que alude el artículo 223 de la Ley Hipotecaria y, respecto de todas ellas, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el solicitante de la publicidad formal ha de acreditar un interés legítimo. Dicho interés ha de ser directo, conocido y legítimo, y además ha de tener contenido patrimonial. En otras palabras, 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 extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante.

13. Desde un punto de vista analógico, esta Dirección General, en las Resoluciones de 11 de diciembre de 2017 y 9 de enero de 2018 ya permitió expedir certificación literal de un asiento no vigente, alegando el solicitante ser heredero de quien en dicho asiento vendió la finca y temer por la merma de sus derechos hereditarios al haberse realizado la venta en perjuicio de éstos para la posible interposición, si tal fuera el caso, de acciones judiciales. Si se permitió al heredero del titular registral obtener certificación de un asiento no vigente, es decir, que en su día se practicó, pero que ya no tiene efectos y no es contenido registral vigente, por idéntica razón debe permitirse al heredero del titular registral, como legítimo representante, al que se refiere el artículo 354.3 del Reglamento Hipotecario, obtener certificación registral con información continuada, para poder conocer, en su caso, los asientos que puedan practicarse en el Libro Diario, por causa de la presentación de títulos referidos a la finca sobre la que se solicita la certificación, aunque los mismos no hayan causado todavía asiento registral. Puede discutirse la conveniencia o no de solicitar este tipo de certificación, pudiendo haber bastado la solicitud de una certificación de dominio y cargas literal, para lo cual está también legitimado el heredero, dado que los titulares registrales ya han fallecido. Pero, de no expedirse la certificación, quedaría afectada la posibilidad de que el heredero del titular registral pueda tomar conocimiento, por ejemplo, de las anotaciones de embargo que pudieran trabarse sobre la finca por deudas propias del causante, lo que indudablemente puede acarrearle un perjuicio patrimonial.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo expedirse la certificación con información continuada sobre la finca en cuestión solicitada por el heredero recurrente, considerado como legítimo representante de los causantes titulares registrales, pues dicha expresión debe interpretarse en sentido amplio.

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, 6 de febrero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.