

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13132 *Resolución de 12 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se deniega la certificación del historial registral de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. G. J. P. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se deniega la certificación del historial registral de una finca.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 18 de marzo de 2022 por don J. G. J. P., se solicitaba «certificado histórico» de un inmueble, alegando como interés legítimo la «investigación para contratación o interposición de acciones».

II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo el examen y calificación preceptivos de la precedente instancia, suscrita el dieciocho de marzo de dos mil veintidós por don J. G. J. P., con DNI (...), y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes:

Hechos:

1.º En la precedente instancia don J. G. J. P., quien actúa en nombre propio, solicita “Certificado histórico del inmueble...” en relación a la vivienda (...), del edificio en Valencia, calle (...), finca registral 3.548 de la sección (...), alegando como interés legítimo “Investigación para contratación o interposición de acciones”.

2.º Examinados los libros del Registro, el solicitante don J. G. J. P. no ostenta ni ha ostentado nunca derecho alguno sobre la finca de la que se solicita se expida certificación.

Fundamentos de Derecho:

1.º El interés legítimo alegado de “Investigación para contratación o interposición de acciones” no es suficiente para expedir la certificación en los términos solicitados, que incluye asientos no vigentes, por cuanto por una parte, si el solicitante estuviera interesado en realizar alguna contratación de carácter patrimonial respecto de la finca solicitada, no resulta claramente de la solicitud la relación patrimonial que el solicitante tiene o espera tener respecto de la finca registral citada, no siendo relevantes para un contrato a formalizar en el momento de la solicitud los asientos no vigentes de dicha finca, y si por el contrario lo pretendido fuera la interposición de acciones, de la solicitud presentada no resulta claramente el tipo de acciones que el solicitante pretende interponer en relación a dicha finca y para las cuales el conocimiento de los asientos cancelados de la misma resultan relevantes.

Y ello, conforme a lo dispuesto en los artículos 221, 222 y 227 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, 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.

Y de conformidad con los artículos 6 de la Ley Hipotecaria, 39 y 332.3 del Reglamento Hipotecario, Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987 y de 29 octubre 1996 –según la cual “la publicidad registral se rige por los principios de publicidad directa, publicidad jurídica y protección de datos de carácter personal” o “El Registrador, que controla la petición de información, controla también la expedición de la misma”–, artículos 31, 32, 34 y 71 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, y el artículo 6 la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales que exigen el consentimiento del afectado para el tratamiento de los datos de carácter personal, salvo –cuando los datos de carácter personal se recojan para el ejercicio de las funciones propias de las Administraciones públicas en el ámbito de sus competencias– o –cuando los datos figuren en fuentes accesibles para la satisfacción del interés legítimo perseguido por el responsable del fichero o por el del tercero a quien se comuniquen los datos, siempre que no vulneren los derechos y libertades fundamentales del interesado y el artículo 590 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, referido al permiso de investigación judicial del patrimonio del ejecutado, a través de las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique.

En el mismo sentido la Sentencia de 14 de octubre de 2002 del Tribunal Constitucional señala que “el derecho a comunicar y a emitir libremente información veraz no otorga a sus titulares un poder ilimitado sobre cualquier ámbito de la realidad, sino que, al venir reconocido como medio de formación de la opinión pública solamente puede legitimar las intromisiones en otros derechos fundamentales que guarden congruencia con la finalidad expresada, careciendo de efecto legitimador cuando se ejercite de modo desmesurado y exorbitante al fin en atención al cual la Constitución le atribuye especial protección”.

Y, por analogía, la resolución de 11 septiembre 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “Tercero. El interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. Cuarto. Tal interés ha de probarse a satisfacción del Registrador; no es que dicho funcionario pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Por ello, la Instrucción señalada establece que el registrador puede dispensar de la prueba del interés a determinados profesionales, pero tal dispensa no es obligada, sino que podrá o no concederse según las circunstancias del caso. En el presente caso, es indudable que expresándose que el interés consiste ‘en el inicio de actuaciones judiciales y/o administrativas’, la alegación adolece de la falta de concreción suficiente. Quinto. En el caso objeto del recurso, la dispensa no se ha concedido, y, además, la Registradora ha tratado de averiguar la relación del solicitante con los titulares de derechos sobre las fincas cuya publicidad se solicita, los cuales han negado la existencia de relación alguna. Sexto. En consecuencia, el interés legítimo exigido legalmente no se ha probado en el presente supuesto, por lo que ha de confirmarse la decisión de la Registradora. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.”

Resolución de 3 de febrero de 2010: “En cuanto a la falta de interés legítimo, es cierto que, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, 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, y que dicho interés se ha de

justificar ante el Registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001)... 5. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante.”

Resolución de 19 de julio de 2012: “Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 3 de diciembre de 2010) conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, aun partiendo del principio general de publicidad, 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, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001)... 3. Por otra parte, desde el punto de vista del objeto y extensión de la publicidad, el interés expresado no es cualquier interés (pues entonces la prueba la constituiría la mera solicitud), sino un interés patrimonial, es decir, que el que solicita la información tiene o espera tener una relación patrimonial para la cual el conocimiento que solicita resulta relevante. En este sentido, por un lado, el artículo 14 de la Instrucción de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996 ya señalaba que la obligación del registrador al tratamiento profesional de la publicidad formal excluye la manifestación de los datos carentes de trascendencia jurídica.”

Resolución de 14 de septiembre de 2012: “Como tiene declarado esta Dirección General (vid Resoluciones en los vistos) queda bajo la responsabilidad del registrador la atención de las consultas relativas a la publicidad de datos personales. Este principio se fundamenta, como recordó la Instrucción de esta Dirección General de 27 de enero de 1999, de un lado, 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 otro, 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. En este sentido, en cuanto al objeto del derecho fundamental a la protección de datos, el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 20 de noviembre de 2000 aclaró que ‘no se reduce solo a los datos íntimos de la persona, sino a cualquier tipo de dato personal, sea íntimo o no, cuyo conocimiento o empleo por terceros pueda afectar a sus derechos, sean o no fundamentales... por consiguiente también alcanza aquellos datos personales públicos que por el hecho de serlos, de ser accesibles al conocimiento de cualquiera, no escapan al poder de disposición del afectado porque así los garantiza su derecho a la protección de datos. También por ello, el que los datos sean de carácter personal no significa que sólo tengan protección los relativos a la vida privada o íntima de la persona, sino que los datos amparados son todos aquellos que identifiquen o permitan la identificación de la persona, pudiendo servir para la confección de su perfil ideológico, racial, sexual, económico o de cualquier otra índole, o que sirvan para cualquier otra utilidad que en determinadas circunstancias constituya una amenaza para el individuo... En consecuencia, en el marco del principio general de publicidad, los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral. 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 125/1999, de 13 de diciembre).” Y Doctrina reiterada por Resolución 19 de noviembre de 2012, Resolución de 16 de septiembre de 2011 y Resolución de 26 de febrero de 2013.

Resolución de 28 de abril de 2014: “Por tanto, si se tiene en cuenta los anteriores razonamientos y, particularmente: a) que entre las finalidades institucionales del registro de la propiedad no figura la investigación privada con fines carentes de contenido patrimonial; b) que la publicidad del registro no puede extenderse a los datos sin relevancia patrimonial ajenos a la finalidad institucional del registro, ni a los datos carentes de relevancia jurídica obrantes en los historiales registrales, los cuales sólo pueden ser cedidos con el consentimiento de su titular; y, c) que en el supuesto de hecho que nos ocupa, el solicitante no pretende averiguar a través de la certificación solicitada cuál es la titularidad o el estado de cargas actual de una finca, procede entender que el interés alegado, dada la indeterminación con que se expresa y la falta de identificación del mandante, es ajeno a la institución registral.

Y más recientemente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 21 de febrero de 2018 y 17 de mayo de 2018.

Y todo ello además de conformidad con el principio de legalidad registral en su modalidad de calificación registral recogido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.”; 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”

Acuerdo, en esta fecha, suspender la emisión de la certificación solicitada al ser defectos de carácter subsanable.

De conformidad con el artículo 228 de la Ley Hipotecaria contra la expresada negativa el interesado podrá (...)

Valencia, 24 de marzo de 2022.–El Registrador (firma ilegible). Fdo. Ana María del Castillo González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. G. J. P. interpuso recurso el día 19 de abril de 2022 mediante escrito en los términos siguientes:

«Exposición de motivos:

1. Recibida contestación por parte de ustedes en referencia a la solicitud de una certificación histórica del inmueble sito en la calle (...) de Valencia, la cual ha sido calificada Negativa, aduciendo que, no existe interés legítimo, en base a diferentes sentencias a y resoluciones, debo indicar que ninguna es de aplicación al caso que nos ocupa.

2. Si que tengo interés legítimo para solicitar la certificación histórica literal, al ser un inmueble que constituyo mi domicilio habitual, estando casado con J. M. C., titular del inmueble, sobre el que se constituyó una hipoteca para su adquisición, que fue

satisfecha constante el matrimonio a mis expensas, convirtiéndose así en ganancial en base al 1357 en relación con el 1354 y 1358 del Código Civil.

3. El interés legítimo, es para iniciar un Juicio ordinario de liquidación de Gananciales sobre el mencionado inmueble, ya que por la razones que se indican a continuación, 1. El piso constituyó mi vivienda habitual (para la cual se adjunta al presente recurso certificado histórico de empadronamiento), 2. la mencionada vivienda se compró privativa, pero la hipoteca con la que se abonó, fue durante el matrimonio y 3. hay un procedimiento judicial sobre la ganancialidad del mencionado inmueble, cuya acreditación pasa por la información del registro.

Con lo expuesto,

Solicito me sea realizado el mencionado Certificado Histórico del inmueble indicado en la solicitud inicial, para poder continuar con las gestiones pertinentes.».

IV

El día 16 de mayo de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; 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 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, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020.

1. Se trata de decidir en este expediente si procede expedir una certificación literal del historial de una finca registral que incluya asientos no vigentes.

La registradora entiende que, a su juicio, el solicitante no tiene interés legítimo para obtener todo el historial de una finca.

El recurrente justifica documentalmente en el recurso, que esa fue su vivienda habitual y la certificación es necesaria para acreditar el carácter ganancial de la misma en el procedimiento de disolución conyugal en curso. La finca controvertida estuvo inscrita con carácter privativo a nombre de la excónyuge del solicitante, pero se pagó con un préstamo solicitado durante la vigencia de la sociedad de gananciales.

2. En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «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».

Por tanto, no pueden tenerse en cuenta las fotocopias de la sentencia de divorcio y del certificado de empadronamiento, que debería haberse aportado en su formato original justo con la solicitud inicial, o al menos exhibirse ante la registradora para que pudiera valorar su autenticidad.

3. Es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con 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 económico (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 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 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.

4. En el presente expediente, lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que éste no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora.

Resulta del recurso que la discusión sobre el carácter del bien constituye el objeto de un proceso de disolución de la sociedad conyugal en curso. Esto, no obstante, la registradora a la vista del recurso y de la facultad que le concede el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo sexto de rectificar su calificación, podría haber solicitado del recurrente la documentación original y evitar así el recurso.

5. Por último, con respecto al contenido de la certificación, ante una solicitud de información, el registrador debe valorar el alcance y extensión de la publicidad que expide.

En este caso es relevante a los efectos del proceso, certificar el asiento de compra de la vivienda con carácter privativo por uno sólo de los cónyuges, el de la hipoteca que garantiza el préstamo solicitado durante la vigencia de la sociedad de gananciales y asientos posteriores otorgados por la titular registral que fueran relevantes para el

proceso (como pudiera ser una venta en fraude de los derechos de la sociedad de gananciales), aunque estuvieran cancelados. Son relevantes para el pleito y deben incluirse en la certificación como asientos, en su caso, no vigentes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en tanto no se acredite en forma auténtica el interés conocido, directo y legítimo del recurrente, que podrá obtener la certificación solicitada con el alcance y extensión arriba indicados.

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, 12 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.